

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ  
ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**

**РЕКОМЕНДАЦИИ  
по развитию системы градорегулирования  
на региональном и местном уровнях**

Москва, август 2006

## СОДЕРЖАНИЕ

### Введение

### **ЧАСТЬ 1. ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЕ В КОНТЕКСТЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРИОРИТЕТНОГО НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ – ГРАЖДАНАМ РОССИИ»**

1.1. Принципы развития системы градорегулирования на региональном и местном уровнях

1.2. Приоритетные направления действий и таблица-указатель рекомендуемых материалов

1.2.1. Модель последовательности действий

1.2.2. Таблица-указатель действий, решаемых вопросов и задач, рекомендуемых материалов

1.3. Краткое описание действий в рамках приоритетных направлений

1.3.1. Направление 1: обеспечение опережающего предложения подготовленных земельных участков для строительства

1.3.2. Направление 2: подготовка и принятие концепции (плана, программы) развития системы градорегулирования

1.3.3. Направление 3: обеспечение подготовки и принятия правил землепользования и застройки

1.3.4. Направление 4: обеспечение территориального планирования, применения правовых механизмов преобразования застроенных территорий

1.3.5. Направление 5: создание постоянно действующей системы подготовки предложений по внесению изменений и дополнений в утвержденные документы

### **ЧАСТЬ 2. АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕШЕНИЮ ПРИОРИТЕТНЫХ ЗАДАЧ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ**

2.1. Аналитическая записка «Рекомендации по решению проблемных вопросов правового характера при градостроительной подготовке земельных участков для предоставления на аукционах в целях реализации жилищных инвестиционно-строительных проектов».

Размещена на сайте фонда «Институт экономики города»:  
[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=298](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=298)

2.2. Рукопись книги Э.К. Трутнева, Л.Е. Бандорина «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности».

Размещена на сайте фонда «Институт экономики города»:  
[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=233](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233)

2.3. Правовые вопросы межевания и преобразования застроенных территорий жилого назначения / Э.К. Трутнев, Л.Е. Бандорин, Т.В. Гудзь и др. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2006. – 124 с.

На сайте фонда «Институт экономики города» размещены следующие материалы из книги:

- «Рекомендации по решению проблемных вопросов правового характера при подготовке проектов межевания застроенных территорий жилого назначения»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=263](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=263)

- «Инвестиционные контракты и правовые процедуры преобразования застроенных территорий»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=325](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=325)

2.4. Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки.

Размещены на сайте фонда «Институт экономики города»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=314&from=fp&page\\_id=7185](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=314&from=fp&page_id=7185)

2.5. Аналитическая записка «Об изъятии земельных участков и жилых домов для строительства нового жилья».

Размещена на сайте фонда «Институт экономики города»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=346&from=fp&page\\_id=7657](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=346&from=fp&page_id=7657)

2.6. Концепция законодательного обеспечения безопасности в проектировании и строительстве.

Размещена на сайте фонда «Институт экономики города»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=115&mat\\_id=347&from=fp&page\\_id=7679](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=115&mat_id=347&from=fp&page_id=7679)

2.7 Аналитическая записка «Публичные слушания по вопросам градорегулирования. Рекомендации органам местного самоуправления»

Размещена на сайте фонда «Институт экономики города»:

[http://urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=379](http://urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=379)

### **ЧАСТЬ 3. ПРОЕКТЫ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ И ФОРМ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПРИОРИТЕТНЫХ ЗАДАЧ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ**

3.1. Проект нормативного правового акта о градостроительной подготовке земельных участков как элементов планировочной структуры (жилых кварталов, микрорайонов), выделяемых из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Размещен на сайте фонда «Институт экономики города»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=298](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=298)

3.2. Проекты форм документов о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, выделенного в границах жилого квартала, микрорайона из состава находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для комплексного освоения в целях жилищного строительства:

- 1) проект формы извещения о проведении аукциона;
- 2) проект формы заявки на участие в аукционе (для юридических лиц);
- 3) проект формы анкеты заявителя на участие в аукционе;
- 4) проект формы договора о задатке;

5) проект формы договора аренды (с проектами форм приложений к договору) земельного участка, предоставляемого участникам аукциона в составе пакета документов для проведения аукционов по предоставлению прав на земельный участок в границах вновь образуемого квартала, микрорайона, подлежащего комплексному освоению в целях жилищного строительства.

Проекты форм документов размещены на сайте фонда «Институт экономики города»: [http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=298](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=298)

3.3. Положение о конкурсном отборе в 2006 году субъектов Российской Федерации для участия в подпрограмме «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 - –2010 годы. Утверждено Приказом Росстроя от 29.06.2006 № 167.

Приказ размещен на сайте Росстроя: [http://www.gosstroy.gov.ru/docum\\_59.htm](http://www.gosstroy.gov.ru/docum_59.htm)

3.4. Модель закона субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Размещена на сайте фонда «Институт экономики города»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=315&from=fp&page\\_id=7188](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=315&from=fp&page_id=7188)

3.5. Проект нормативного правового акта о подготовке правил землепользования и застройки и создании Комиссии по обеспечению такой подготовки и применения правил.

Размещен на сайте фонда «Институт экономики города»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=314&from=fp&page\\_id=7185](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=314&from=fp&page_id=7185)

3.6. Проект задания на подготовку проекта муниципального нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки городского округа \_\_\_\_\_».

Проект задания размещен на сайте фонда «Институт экономики города»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=314&from=fp&page\\_id=7185](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=314&from=fp&page_id=7185)

3.7. Модель нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки».

Размещена в составе Рекомендаций по подготовке правил землепользования и застройки (раздел 2.4) на сайте фонда «Институт экономики города»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=314&from=fp&page\\_id=7185](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=314&from=fp&page_id=7185)

3.8. Предложения фонда «Институт экономики города» к новой редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка».

Размещены на сайте фонда «Институт экономики города»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=310&from=fp&page\\_id=7110](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=310&from=fp&page_id=7110)

3.9. Проект нормативного правового акта органа местного самоуправления о преобразовании за счет частных инвесторов застроенных территорий, занятых ветхими многоквартирными домами.

Размещен в составе аналитической записки «Инвестиционные контракты и правовые процедуры преобразования застроенных территорий» на сайте фонда «Институт экономики города»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=325](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=325)

3.10. Проект соглашения между администрацией и инвестором о градостроительной подготовке застроенной, занятой правами третьих лиц территории до начала реконструкции и строительства на месте сносимых объектов, в том числе ветхих многоквартирных домов.

Размещен в составе аналитической записки «Инвестиционные контракты и правовые процедуры преобразования застроенных территорий» на сайте фонда «Институт экономики города»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=325](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=325)

3.11. Проекты местных нормативных правовых актов по публичным слушаниям:

- 1) проект муниципального правового акта о публичных слушаниях по обсуждению проекта генерального плана городского округа (поселения), проекта предложений о внесении изменений в генеральный план;
- 2) проект главы правил землепользования и застройки «Публичные слушания по вопросам регулирования градостроительной деятельности».

Размещены в составе аналитической записки «Публичные слушания по вопросам градорегулирования. Рекомендации органам местного самоуправления» на сайте фонда «Институт экономики города»:

[http://urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=379](http://urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=379)

## Введение

Настоящие рекомендации подготовлены фондом «Институт экономики города» в связи с необходимостью сконцентрировать усилия администраций субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, специалистов в области градорегулирования на реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и федеральной целевой программы «Жилище».

Достижение максимальных результатов в минимальные сроки требует подготовки и реализации каждым субъектом Российской Федерации концепции (плана, программы) развития региональной системы градорегулирования, состоящей из взаимосвязанных, взаимодействующих и взаимодополняющих друг друга подсистем, совместно формируемых и субъектом Российской Федерации, и органами местного самоуправления. Такая концепция (план, программа) позволит не только оперативно решать текущие задачи обеспечения роста объемов строительства, но и последовательно и целенаправленно выстраивать основания для перспективных действий системного характера по развитию территорий, создавать адекватную условиям рыночной экономики систему градорегулирования.

В настоящих рекомендациях под «градорегулированием» понимается регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое публичной властью в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами в целях создания условий для привлечения инвестиций и активизации строительства, формирования благоприятной среды жизнедеятельности.

Рекомендации сформированы в виде трех взаимосвязанных частей – от краткого описания приоритетных действий (первая часть) к развернутым комментариям и рекомендациям (вторая часть) вплоть до предлагаемых к использованию в работе проектов форм документов (третья часть).

В первой части обозначены самые необходимые действия и даны краткие пояснения по поводу того, кому, когда, где, что и как следует делать. Эти пояснения адресованы лицам заинтересованным, но не имеющим ни времени читать объемные тексты, ни возможности глубоко вникать в сложные проблемы градорегулирования.

Во второй части представлены развернутые аналитические материалы и рекомендации, адресованные тем, кто не только заинтересован, но и обязан понимать содержание градорегулирования и использовать в своей работе правовые механизмы регулирования рынка недвижимости.

В третьей части представлены проекты нормативных правовых актов и форм документов, рекомендуемых для применения лицами, которые в рамках своих должностных обязанностей непосредственно выполняют соответствующие конкретные действия.

Цель подобного (трехчастного) построения рекомендаций состояла в том, чтобы сделать их постоянно действующим и последовательно развивающимся рекомендательным документом. Это достигается следующим образом:

- данные рекомендации, помимо уже подготовленных и распространяемых в их составе аналитических материалов и комментариев, содержат указания на необходимость подготовки ныне отсутствующих дополнительных аналитических материалов, комментариев, рекомендаций, проектов нормативных правовых актов, проектов форм документов по отдельным аспектам градорегулирования; иными словами, данными рекомендациями формулируется заказ на дальнейшую

профессиональную работу, которая должна быть выполнена как на федеральном, так и на региональном и местном уровнях;

- по мере развития процессов градорегулирования на местах и приобретения соответствующего опыта неизбежно возникнет потребность включить в данные рекомендации «примеры для подражания», в частности формы документов, подготовленные применительно к соответствующим случаям, а также дополнительные комментарии в отношении негативного опыта с целью предостеречь от типичных ошибок и неверных действий в области градорегулирования.

Все направленные заинтересованными лицами в адрес фонда «Институт экономики города» замечания и предложения будут изучены и учтены при последовательном расширении и уточнении предлагаемых ниже рекомендаций.

## **ЧАСТЬ 1. ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЕ В КОНТЕКСТЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРИОРИТЕТНОГО НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ – ГРАЖДАНАМ РОССИИ»**

### **1.1. Принципы развития системы градорегулирования на региональном и местном уровнях**

Развитие системы градорегулирования на региональном и местном уровнях рекомендуется основывать на следующих пяти принципах:

- 1) концентрация усилий, кадровых ресурсов и финансовых средств на выбранных приоритетных направлениях;
- 2) максимальное использование дополнительных ресурсов;
- 3) взаимодействие органов власти субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления;
- 4) синхронизация ситуативных действий локального характера и стратегических действий, рассчитанных на перспективу;
- 5) технологизация процесса градорегулирования на основе опережающего правового, инструктивно-методического и кадрового обеспечения.

*Первый принцип — концентрация усилий, кадровых ресурсов и финансовых средств на выбранных приоритетных направлениях*

Содержание этого принципа определяется следующим:

- с одной стороны, для создания полномасштабной системы градорегулирования на региональном уровне потребуется продолжительное время, с другой — максимальные результаты в части создания условий для жилищного и иного строительства надо обеспечивать уже сейчас, в условиях отсутствия или недостаточности необходимых для этого документов (не везде имеются обновленные генеральные планы, правила землепользования и застройки, утвержденные планы реализации документов территориального планирования и другие документы);
- с учетом данного противоречия важно не распылить усилия, а сконцентрировать их на приоритетных направлениях и проектах;
- необходимо выстраивать систему постоянно осуществляемого выбора приоритетов и их корректировки с учетом многих условий и обстоятельств;
- эффективным способом выстраивания такой постоянно функционирующей системы может стать подготовка плана работ, первоочередными мероприятиями которого должны стать действия по градостроительной подготовке территорий для выделения и предоставления сформированных земельных участков в целях обеспечения жилищного и иного строительства;
- указанные первоочередные действия должны обеспечить уже сегодня необходимые условия для наращивания объемов строительства, а также инициировать последующие, более отдаленные по времени действия по развитию системы градорегулирования на региональном и местном уровнях.

*Второй принцип — максимальное использование дополнительных ресурсов*

Содержание этого принципа определяется следующим:

- максимальный результат может быть достигнут при максимальном привлечении всех возможных ресурсов, в том числе ресурсов, предлагаемых Российской Федерацией через участие в федеральной подпрограмме «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» федеральной



целевой программы «Жилище» в случае выполнения условий указанной федеральной подпрограммы;

- условия федеральной подпрограммы строятся на принципе возрастающего ужесточения по годам требований к составу и глубине проработки документов, подготовленных в муниципалитетах, где планируется реализация инвестиционных проектов в рамках федеральной подпрограммы;

- получение дополнительных ресурсов предполагает организованные действия, скоординированные соответствующим планом, в реализации которого совместно участвует и субъект Российской Федерации, и органы местного самоуправления, на территории которых планируется осуществление приоритетных проектов.

*Третий принцип — взаимодействие органов власти субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления*

Содержание этого принципа определяется следующим:

- привлечение дополнительных ресурсов, предлагаемых Российской Федерацией, может быть достигнуто в результате направления соответствующей заявки и победы в конкурсе на получение федеральной поддержки;

- заявка на участие в федеральной подпрограмме подготавливается и направляется от имени субъекта Российской Федерации;

- заявка от имени субъекта Российской Федерации должна содержать среди прочего краткое описание планируемых к реализации проектов по обеспечению земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой с указанием основных параметров проектов;

- подготовка такого рода проектов не может быть проведена без участия органов местного самоуправления, обладающих полномочиями утверждать проекты планировки, посредством которых выделяются из состава государственных или муниципальных земель земельные участки в границах вновь образуемых кварталов, микрорайонов для проведения аукционов;

- решения по поводу приоритетных проектов должны приниматься в контексте развития сопряженных территорий; соблюдение такого контекста осуществляется в системе территориального планирования;

- согласно Градостроительному кодексу РФ территориальное планирование может осуществляться совместно субъектами Федерации и органами местного самоуправления;

- для совместного осуществления территориального планирования должны создаваться соответствующие комиссии, которые могут и должны увязывать текущие вопросы подготовки и реализации отдельных проектов с задачами комплексного развития территорий, а также с задачами последовательного развития системы градорегулирования;

- координация текущих вопросов подготовки и реализации отдельных проектов и задач комплексного развития территорий может эффективно выполняться только в соответствии с концепцией (планом, программой) развития системы градорегулирования.

*Четвертый принцип — синхронизация ситуативных действий локального характера и стратегических действий, рассчитанных на перспективу*

Содержание этого принципа определяется следующим:

- каждое небольшое ситуативное действие локального характера, осуществляемое в первоочередном порядке (например, первоочередные проекты по комплексному освоению отдельных кварталов, микрорайонов), должно создавать задел, основание и

условия для последовательного развертывания все более масштабных действий (например, для подготовки планов и программ реализации документов территориального планирования, правил землепользования и застройки);

- каждое стратегическое, рассчитанное на перспективу действие по созданию ранее отсутствовавших элементов системы градорегулирования (например, принятие планов реализации документов территориального планирования, правил землепользования и застройки) создает правовые гарантии и условия для привлечения внебюджетных инвестиций со стороны частных инвесторов и застройщиков и для увеличения количества и качества реализуемых проектов;

- два параллельных процесса осуществления локальных и стратегических действий создают кумулятивный эффект – эффект последовательного расширения возможностей в сфере градостроительной деятельности;

- для обеспечения двух параллельных процессов необходимо «сценарное» управление с постоянным и все более точным определением приоритетов, последовательности и содержания планируемых действий;

- «сценарное» управление не может эффективно осуществляться без соответствующей концепции (плана, программы) развития системы градорегулирования;

- подготовку и реализацию указанной концепции (плана, программы) может обеспечивать комиссия по совместной подготовке и реализации документов территориального планирования, в состав которой входят представители субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления.

*Пятый принцип — технологизация процесса градорегулирования на основе опережающего правового, инструктивно-методического и кадрового обеспечения*

Содержание этого принципа определяется следующим:

- в настоящее время практика градорегулирования несовершенна в силу неполноты и противоречивости нормативной правовой базы, недостатка инструктивных и методических материалов, а также профессиональных кадров и отсутствия у специалистов необходимых знаний для работы с использованием ориентированных на рыночные условия механизмов градорегулирования;

- нацеленность на достижение максимальных результатов в минимальные сроки предполагает высокую степень технологичности процесса градорегулирования;

- технологичность процесса градорегулирования обеспечивается, но не ограничивается:

- а) наличием модели детализированного закона субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности;

- б) наличием модели нормативного правового акта органов местного самоуправления – правил землепользования и застройки, а также рекомендаций по их подготовке;

- в) наличием иных ныне отсутствующих рекомендаций, инструктивных материалов, которые должны быть подготовлены на федеральном уровне и адресованы субъектам Российской Федерации и органам местного самоуправления, а также на региональном уровне – применительно к специфике соответствующих территорий, условий и складывающихся обстоятельств;

- г) прямой помощью со стороны субъекта Российской Федерации органам местного самоуправления в части воспитания профессиональных кадров;

- д) экспертным сопровождением процесса становления системы градорегулирования, посредством которого в оперативном режиме должны решаться проблемные вопросы правового и административно-технологического характера.

Все пять изложенных выше принципов «фокусируются» на задаче подготовки и реализации концепции (плана, программы) развития системы градорегулирования. Эти принципы не должны рассматриваться как отвлеченные обозначения направлений предстоящего развития. Напротив, они должны найти конкретное воплощение и реализовываться с помощью конкретных спланированных действий. С учетом особенностей текущего периода предлагается зафиксировать и реализовать пять направлений действий в их приоритетной последовательности:

- направление 1: обеспечение опережающего предложения подготовленных земельных участков для строительства — - выделение из состава государственных или муниципальных земель посредством планировки территории земельных участков и их предоставление на аукционах в целях комплексного освоения для жилищного строительства (реализация принципов 1—4);

- направление 2: подготовка и принятие концепции (плана, программы) развития системы градорегулирования — определение первоочередных и последующих задач для концентрации общих усилий и средств на приоритетных проектах с целью достижения максимальных результатов в минимальные сроки, включая подготовку и принятие регионального закона о градостроительной деятельности, осуществление методического, финансового и организационного содействия со стороны субъекта Российской Федерации органам местного самоуправления в реализации законодательства о градостроительной деятельности (реализация принципов 2—5);

- направление 3: обеспечение подготовки и принятия правил землепользования и застройки органами местного самоуправления, применения и последовательного развития правил (реализация принципов 4—5);

- направление 4: обеспечение территориального планирования, подготовки планов реализации утвержденных документов территориального планирования с подготовкой в составе таких планов комплексных схем развития коммунальной и дорожной инфраструктуры, обеспечение планировки территории, применения правовых механизмов преобразования застроенных территорий (реализация принципов 4—5);

- направление 5: создание постоянно действующей системы подготовки на регулярной основе предложений по внесению изменений и дополнений в утвержденные документы с использованием информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и проведением мониторинга ее результатов (реализация принципа 5).

## **1.2. Приоритетные направления действий и таблица-указатель рекомендуемых материалов**

### **1.2.1. Модель последовательности действий**

Указанные выше пять приоритетных направлений можно подразделить на две группы:

1) первоочередные приоритетные направления на предстоящие два года — преимущественно прямое участие публичной власти в создании необходимых условий для активизации жилищного строительства. Это приоритетные направления 1 и 2, связанные:

- а) с обеспечением процесса подготовки и предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- б) подготовкой и принятием концепции (плана, программы) развития системы градорегулирования — определение первоочередных и последующих задач для

концентрации общих усилий и средств на приоритетных проектах с целью достижения максимальных результатов в минимальные сроки, включая подготовку и принятие регионального закона о градостроительной деятельности, осуществление методического, финансового и организационного содействия со стороны субъекта Российской Федерации органам местного самоуправления в реализации законодательства о градостроительной деятельности;

2) иные приоритетные направления на предстоящие пять лет – создание механизма косвенного (посредством правовых норм) воздействия публичной власти на активизацию градостроительной деятельности инвесторов, застройщиков, граждан при утверждении правовых механизмов градорегулирования. Это приоритетные направления 3–5.

Следует принять во внимание следующее. Во-первых, более высокая значимость того или иного приоритетного направления означает более высокую степень необходимости концентрации усилий и имеющихся ресурсов при том, что иные приоритетные направления должны реализовываться параллельно, но с относительно меньшей степенью срочности концентрации усилий и средств – по причине их недостаточности. Во-вторых, соответствующие приоритетные направления и по срокам, и по характеру действий должны реализовываться с учетом специфики конкретных территорий и ситуаций.

Ниже представлена обобщенная модель рекомендуемой последовательности действий по приоритетным направлениям. «Обобщенность» – это выделение главных действий при том, что конкретное распределение приоритетов по срокам и степени концентрации усилий должно определяться концепцией (планом, программой), которую рекомендуется подготовить посредством реализации приоритетного направления 2.

| Действия-приоритеты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Годы |      |      |      |      |      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |  |
| НАПРАВЛЕНИЕ 1: обеспечение опережающего предложения подготовленных земельных участков для строительства — выделение из состава государственных или муниципальных земель посредством планировки территории земельных участков и их предоставление на аукционах в целях комплексного освоения для жилищного строительства:                                                                                                                                                                                                                  |      |      |      |      |      |      |  |
| - территории 1-го уровня приоритетности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |      |      |      |      |      |  |
| - территории 2-го уровня приоритетности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |      |      |      |      |      |  |
| НАПРАВЛЕНИЕ 2: подготовка и принятие концепции (плана, программы) развития системы градорегулирования — определение первоочередных и последующих задач для концентрации общих усилий и средств на приоритетных проектах с целью достижения максимальных результатов в минимальные сроки, включая подготовку и принятие регионального закона о градостроительной деятельности, осуществление методического, финансового и организационного содействия со стороны субъекта РФ органам местного самоуправления в реализации законодательства |      |      |      |      |      |      |  |

[illegible]

## 1.2.2. ТАБЛИЦА-УКАЗАТЕЛЬ ДЕЙСТВИЙ, РЕШАЕМЫХ ВОПРОСОВ И ЗАДАЧ, РЕКОМЕНДУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

| Приоритетные направления                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Перечень подлежащих выполнению действий, решаемых вопросов и задач                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Указания на разделы, содержащие пояснения, комментарии и рекомендации, проекты нормативных правовых актов и проекты форм документов |                                                                |                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Часть 1<br>Разделы 1.3–1.7.<br>Краткие пояснения                                                                                    | Часть 2<br>Аналитические материалы, комментарии и рекомендации | Часть 3<br>Проекты нормативных правовых актов и проекты форм документов |
| <b>Направление 1:</b><br>обеспечение опережающего предложения подготовленных земельных участков для строительства — выделение из состава государственных или муниципальных земель посредством планировки территории земельных участков и их предоставление на аукционах в целях комплексного освоения для жилищного строительства | Последовательность действий в рамках приоритетного направления 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1.3.1.1                                                                                                                             |                                                                |                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Действие 1.1: выбор приоритетных территорий для подготовки проектов планировки, посредством которых из состава государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые свободные от прав третьих лиц земельные участки в границах кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях жилищного строительства:<br>- два способа выбора,<br>- результат выбора | 1.3.1.2                                                                                                                             |                                                                |                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Действие 1.2: обеспечение подготовки проекта планировки для выбранной приоритетной территории. Решение задачи планировки территории при отсутствии или недостаточности бюджетных средств                                                                                                                                                                                            | 1.3.1.3                                                                                                                             |                                                                |                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Три способа организации процесса подготовки проектов планировки для выбранных приоритетных территорий                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1.3.1.3                                                                                                                             | 2.1 (раздел 2.1.3)                                             |                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Выполнение требования Градостроительного кодекса РФ об обязательности опубликования решения о подготовке документации по планировке территории                                                                                                                                                                                                                                      | 1.3.1.3                                                                                                                             | 2.1 (раздел 2.3.2)                                             | 3.1                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Почему должен подготавливаться проект планировки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1.3.1.3                                                                                                                             | 2.2, вопрос 28                                                 |                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Применительно к каким территориям должен подготавливаться проект планировки                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1.3.1.3                                                                                                                             | 2.3, раздел 6                                                  |                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | На основании и при наличии каких документов может осуществляться подготовка проектов планировки территории, когда можно говорить о юридическом факте отсутствия генерального плана                                                                                                                                                                                                  | 1.3.1.3                                                                                                                             | 2.2, вопрос 27.2                                               |                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Какой орган публичной власти имеет полномочия принимать решения о подготовке и утверждении проектов планировки территории, посредством которых из состава государственных или                                                                                                                                                                                                       | 1.3.1.3                                                                                                                             | 2.2, вопрос 27.1                                               |                                                                         |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |                             |     |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------|-----|
|  | муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки в границах кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях жилищного строительства                                                                                                                                                                           |          |                             |     |
|  | Специфика состава и содержания проектов планировки, посредством которых из состава государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки в границах кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях жилищного строительства                                                                    | 1.3.1.3  | 2.1<br>(разделы 2.1.3, 2.2) |     |
|  | Действие 1.3: согласование, проведение публичных слушаний, утверждение проекта планировки                                                                                                                                                                                                                                                    | 1.3.1.4  |                             |     |
|  | Специфика процесса согласования, его предмет и субъект                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.3.1.4  | 2.2, 2.6                    |     |
|  | Специфика процесса проведения публичных слушаний по обсуждению проекта планировки применительно к случаю, когда посредством такого проекта из состава государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки в границах кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях жилищного строительства | 1.3.1.4. |                             |     |
|  | Действие 1.4: обеспечение проведения землеустроительных работ, кадастрового учета сформированного земельного участка                                                                                                                                                                                                                         | 1.3.1.5. |                             |     |
|  | Субъекты, обеспечивающие действие 1.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.3.1.5. |                             |     |
|  | Вопрос об особенностях оценки начальной цены предмета аукциона                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1.3.1.5. |                             |     |
|  | Действие 1.5: подготовка пакета документов для проведения аукциона, проведение аукциона и заключение договора аренды с победителем аукциона                                                                                                                                                                                                  | 1.3.1.6  |                             |     |
|  | Состав информации об аукционе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1.3.1.6  |                             |     |
|  | Возможный состав пакета документов для проведения аукциона, проекты форм документов для проведения аукциона                                                                                                                                                                                                                                  | 1.3.1.6  |                             | 3.2 |
|  | Особенности проекта договора аренды земельного участка в границах вновь формируемого квартала, микрорайона в целях комплексного освоения, включая жилищное строительство                                                                                                                                                                     | 1.3.1.6  |                             | 3.2 |
|  | Действие 1.6: выполнение действий по включению проекта комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства в заявку, формируемую субъектом РФ и направляемую в Росстрой для участия в конкурсе на получение поддержки со стороны Российской Федерации                                                                   | 1.3.1.7  |                             |     |
|  | Дифференциация требований к заявкам по годам реализации                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1.3.1.7  |                             |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |                                                                                         |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» федеральной программы «Жилище»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                                                                                         |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Форма заявки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1.3.1.7 |                                                                                         | 3.3 |
| <b>Направление 2:</b><br>подготовка и принятие концепции (плана, программы) развития системы градорегулирования — определение первоочередных и последующих задач для концентрации общих усилий и средств на приоритетных проектах с целью достижения максимальных результатов в минимальные сроки, включая подготовку и принятие регионального закона о градостроительной деятельности, осуществление методического, финансового и организационного содействия со стороны субъекта | Перечень основных действий в рамках приоритетного направления 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1.3.2.1 |                                                                                         |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Действие 2.1: подготовка, принятие и реализация концепции (плана, программы) развития региональной и местной систем градорегулирования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.3.2.2 | Рекомендуется разработать методику подготовки и реализации концепций (планов, программ) |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Необходимость подготовки, принятия и реализации концепции (плана, программы) развития региональной и местной систем градорегулирования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.3.2.2 |                                                                                         |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Варианты организационно-технологических схем подготовки и принятия концепции (плана, программы) развития системы градорегулирования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.3.2.2 |                                                                                         |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Субъекты подготовки и юридический статус концепции (плана, программы)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.3.2.2 |                                                                                         |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Вариант структуры (тематических разделов) концепции (плана, программы) развития системы градорегулирования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1.3.2.2 |                                                                                         |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Мониторинг реализации концепции (плана, программы) развития системы градорегулирования, внесение в концепцию на регулярной основе дополнений и изменений по итогам каждого года                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1.3.2.2 |                                                                                         |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Действие 2.2: подготовка и принятие закона субъекта РФ о градостроительной деятельности, развитие на региональном и местном уровнях федерального законодательства о градостроительной деятельности<br>Перечень основных положений, которые могут определяться региональными законами в развитие норм федерального законодательства о градостроительной деятельности.<br>Регламентирование процесса градостроительной подготовки территорий применительно к различным случаям | 1.3.2.3 |                                                                                         | 3.4 |



|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                              |         |                                                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| РФ органам<br>местного<br>самоуправления в<br>реализации<br>законодательства о<br>градостроительной<br>деятельности                                                                                                |                                                                                                                                                                              |         |                                                                                                                                              |     |
| <b>Направление 3:</b><br>обеспечение<br>подготовки и<br>принятия правил<br>землепользования<br>и застройки<br>органами местного<br>самоуправления,<br>применения и<br>последовательного<br>развития правил         | Перечень действий в рамках приоритетного направления 3                                                                                                                       | 1.3.3.1 |                                                                                                                                              |     |
|                                                                                                                                                                                                                    | Действие 3.1: принятие нормативного правового акта о подготовке правил землепользования и застройки и создании комиссии по обеспечению такой подготовки и применения правил  | 1.3.3.2 |                                                                                                                                              | 3.5 |
|                                                                                                                                                                                                                    | Действие 3.2: проведение конкурса на размещение муниципального заказа на подготовку проекта правил землепользования и застройки                                              | 1.3.3.3 |                                                                                                                                              | 3.6 |
|                                                                                                                                                                                                                    | Действие 3.3: подготовка, согласование, обсуждение на публичных слушаниях проекта правил землепользования и застройки, принятие правил и обеспечение их применения           | 1.3.3.4 | 2.2 (вопросы 18-26), 2.3 (разделы 8, 9)<br>2.4.<br>Необходимо подготовить рекомендации применительно к поселениям и малым населенным пунктам | 3.7 |
| <b>Направление 4:</b><br>обеспечение<br>территориального<br>планирования,<br>подготовки планов<br>реализации<br>утвержденных<br>документов<br>территориального<br>планирования с<br>подготовкой в<br>составе таких | Перечень основных действий в рамках приоритетного направления 4                                                                                                              | 1.3.4.1 |                                                                                                                                              |     |
|                                                                                                                                                                                                                    | Действие 4.1: подготовка плана разработки документов территориального планирования (в рамках выполнения действия 2.1)                                                        | 1.3.4.2 |                                                                                                                                              |     |
|                                                                                                                                                                                                                    | Действие 4.2: подготовка документов территориального планирования в соответствии с концепцией (планом, программой) развития региональной и местной систем градорегулирования | 1.3.4.3 | 2.2 (вопросы 7-17, 47).<br>Необходима подготовка методических рекомендаций по технологии территориального                                    |     |

|                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                                                                                                                                                  |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>планов комплексных схем развития коммунальной и дорожной инфраструктуры, обеспечение планировки территории, применения правовых механизмов преобразования застроенных территорий</p> | <p>Действие 4.3: подготовка планов реализации документов территориального планирования и в их составе комплексных схем развития коммунальной инфраструктуры, увязанных с объемами планируемого (и закрепленного градостроительными регламентами) строительства, реконструкции</p>                   | 1.3.4.4 | <p>планирования</p> <p>2.2 (вопросы 12.2, 41).<br/>Необходимо разработать методические рекомендации по подготовке планов реализации документов территориального планирования</p> |                   |
|                                                                                                                                                                                         | <p>Действие 4.4: подготовка документации по планировке застроенных территорий с выделением публичных земель («планировочного каркаса») – инициирование процесса бесплатного перехода в общую долевую собственность земельных участков многоквартирных домов собственникам квартир в таких домах</p> | 1.3.4.5 | <p>2.3 (подраздел 2.3.2)</p>                                                                                                                                                     | 2.3 (подраздел 5) |
|                                                                                                                                                                                         | <p>Действие 4.5: внедрение правовых механизмов планировки, предусматривающих использование градостроительных планов земельных участков, предоставление свободных от прав третьих лиц земельных участков</p>                                                                                         | 1.3.4.6 | <p>2.2 (вопросы 31, 36)</p>                                                                                                                                                      | 3.8               |
|                                                                                                                                                                                         | <p>Действие 4.6: внедрение правовых механизмов преобразования застроенных территорий, в том числе занятых ветхим жилищным фондом</p>                                                                                                                                                                | 1.3.4.7 | <p>2.3 (часть 2), 2.5</p>                                                                                                                                                        | 3.9, 3.10         |
|                                                                                                                                                                                         | <p>Действие 4.7: использование различных способов решения проблемы нехватки пригодных для строительства свободных территорий — правовые механизмы вовлечения в жилищное строительство территорий за пределами черты населенных пунктов</p>                                                          | 1.3.4.8 |                                                                                                                                                                                  |                   |
|                                                                                                                                                                                         | <p>Действие 4.8: внедрение и отработка технологии проведения публичных слушаний в случаях, установленных Градостроительным кодексом РФ</p>                                                                                                                                                          | 1.3.4.9 | <p>Необходимо подготовить рекомендации о проведении публичных слушаний применительно к различным</p>                                                                             | 3.11              |
|                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                                                                                                                                                  |                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |         |                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |         | случаям             |  |
| <b>Направление 5:</b><br>создание постоянно действующей системы подготовки на регулярной основе предложений по внесению изменений и дополнений в утвержденные документы с использованием информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и проведением мониторинга ее результатов | Субъекты основных действий в рамках приоритетного направления 5, определяемых особенностями информационных систем обеспечения градостроительной деятельности       | 1.3.5.1 | 2.2 (вопросы 42-45) |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Действие 5.1: ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности на уровне городских округов и муниципальных районов                         | 1.3.5.2 | 2.2 (вопросы 42-45) |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Действие 5.2: информационное обеспечение градостроительной деятельности на уровне субъекта РФ                                                                      | 1.3.5.3 | 2.2 (вопросы 42-45) |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Действие 5.3: поддержка со стороны субъектов РФ деятельности муниципальных образований по ведению информационных систем обеспечения градостроительной деятельности | 1.3.5.4 | 2.2 (вопросы 42-45) |  |

### **1.3. Краткое описание действий в рамках приоритетных направлений**

**1.3.1. Направление 1: обеспечение опережающего предложения подготовленных земельных участков для строительства — выделение из состава государственных или муниципальных земель посредством планировки территории земельных участков и их предоставление на аукционах в целях комплексного освоения для жилищного строительства**

#### ***1.3.1.1. Последовательность действий в рамках направления 1***

1. Выбор приоритетных территорий для подготовки проектов планировки, посредством которых из состава государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые свободные от прав третьих лиц земельные участки (в границах кварталов, микрорайонов) для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2. Обеспечение подготовки проекта планировки для выбранной приоритетной территории.

3. Согласование проекта планировки, проведение публичных слушаний, утверждение проекта планировки.

4. Обеспечение проведения землеустроительных работ, кадастрового учета сформированного земельного участка, оценки сформированного земельного участка.

5. Подготовка пакета документов для проведения аукциона, проведение аукциона и заключение с его победителем договора аренды.

6. Включение проекта комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства в заявку, формируемую субъектом РФ и направляемую в Росстрой для участия в конкурсе на получение поддержки со стороны Российской Федерации.

***1.3.1.2. Действие 1.1: выбор приоритетных территорий для подготовки проектов планировки, посредством которых из состава государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые свободные от прав третьих лиц земельные участки (в границах кварталов, микрорайонов) для их комплексного освоения в целях жилищного строительства***

Два способа выбора:

1) путем инициативных действий органов местного самоуправления поселений и городских округов (органов архитектуры и градостроительства);

2) путем согласованных действий соответствующих органов субъекта Российской Федерации, с одной стороны, и органов местного самоуправления поселений и городских округов (органов архитектуры и градостроительства) – с другой. Такие согласованные действия могут осуществляться во исполнение положений концепции (плана, программы) развития региональной системы градорегулирования.

Результат выбора: перечень, схема (схемы) расположения и характеристики подлежащих планировке приоритетных территорий, план-график подготовки проектов планировки, источники и объемы финансирования работ по планировке (с учетом инициативных действий по планировке, совершаемых инвесторами – претендентами на получение земельных участков).

***1.3.1.3. Действие 1.2: обеспечение подготовки проекта планировки для выбранной приоритетной территории. Решение задачи планировки территории при отсутствии или недостаточности бюджетных средств***

### Три способа организации процесса подготовки проектов планировки для выбранных приоритетных территорий

1. Побуждение к инициативным действиям заинтересованных лиц (инвесторов-застройщиков – девелоперов), которые за свой счет подготавливают проекты планировки с минимальным набором показателей и характеристик (уточняются на втором этапе планировки самим победителем аукциона). Наиболее эффективным способом такого побуждения, в свою очередь, являются правила землепользования и застройки, предоставляющие правовые гарантии девелоперам относительно того, что реализация их инициативных планов в части использования и развития соответствующей территории будет поддержана администрацией и не может быть заблокирована.

2. Внеконкурсное размещение муниципальных заказов на подготовку проектов планировки, когда стоимость таких работ не превышает установленной в соответствии с бюджетным законодательством величины. Возможность таких действий обусловлена: а) бюджетным законодательством; б) спецификой данного типа проектов планировки — они характерны для первого этапа планировки, на котором определяются основные позиции и характеристики, уточняемые на втором этапе планировки самим победителем аукциона;

3. Размещение посредством конкурсов муниципальных заказов на подготовку проектов планировки (об особенностях данного способа применительно к содержанию действий по планировке территории см. раздел 2.1.3 аналитической записки «Рекомендации по решению проблемных вопросов правового характера при градостроительной подготовке земельных участков для предоставления на аукционах в целях реализации жилищных инвестиционно-строительных проектов»: [http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=298](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=298)).

### Выполнение требования Градостроительного кодекса РФ об обязательности опубликования решения о подготовке документации по планировке территории

Применительно к первому способу это требование может быть выполнено следующим образом.

Девелопер-инициатор за свой счет подготавливает проект планировки территории:

а) до того как девелопер в инициативном порядке и за свой счет подготовит проект планировки, между администрацией муниципалитета (поселения или городского округа) и девелопером-инициатором заключается соглашение, содержащее следующие обязательства сторон, выполняемые в согласованные сроки:

- администрация принимает и публикует решение о подготовке проекта планировки применительно к соответствующей территории;

- девелопер-инициатор подготавливает и представляет администрации на согласование проект планировки;

- в случае соответствия представленного проекта установленным требованиям администрация согласовывает проект планировки, обеспечивает оповещение о начале проведения публичных слушаний (в том числе путем опубликования оповещения), проводит публичные слушания и с учетом их результатов утверждает проект планировки;

- администрация обеспечивает формирование земельного участка (возможна реализация схемы, при которой по доверенности администрации девелопер-инициатор оплачивает проведение землеустроительных работ) и проведение аукциона по продаже прав аренды земельного участка в целях его комплексного освоения для жилищного строительства;

- при отсутствии соответствующего нормативного правового акта девелопер-инициатор участвует в аукционе на общих основаниях (когда девелопер-инициатор принимает на себя риск того, что он не станет победителем аукциона). Возможна схема, при которой затраты девелопера-инициатора на подготовку проекта планировки компенсируются органом местного самоуправления в случае, если такой инициатор не становится победителем аукциона. Для реализации подобной схемы необходим соответствующий нормативный правовой акт, который дополнительно будет побуждать девелоперов проявлять инициативу в части планировки территории и обеспечения условий для проведения аукционов;

б) в процессе или по завершении подготовки проекта планировки девелопером-инициатором последний предоставляет администрации подготовленный проект на согласование. Администрация в свою очередь:

- принимает и публикует решение о подготовке документации по планировке территории;

- по истечении относительно небольшого срока, который в рассматриваемом случае может составлять две недели или один месяц, принимает и публикует решение о проведении публичных слушаний, проводит их и с учетом результатов утверждает проект планировки;

- обеспечивает формирование земельного участка (возможна реализация схемы, при которой по доверенности администрации девелопер-инициатор оплачивает проведение землеустроительных работ) и проведение аукциона по продаже прав аренды земельного участка в целях его комплексного освоения для жилищного строительства. Вопросы участия девелопера-инициатора в аукционе и компенсация его затрат решаются так же, как и в рассмотренном выше случае «а».

Применительно ко второму и третьему способам обеспечения подготовки проектов планировки (размещение муниципальных заказов вне конкурса по причине незначительности стоимости таких заказов или посредством проведения конкурсов):

- администрация принимает и публикует решение о подготовке проекта планировки применительно к соответствующей территории;

- разработчик проекта представляет его администрации на согласование;

- в случае соответствия представленного проекта установленным требованиям администрация согласовывает проект планировки, обеспечивает оповещение о начале проведения публичных слушаний (в том числе путем опубликования оповещения), проводит публичные слушания и с учетом их результатов утверждает проект планировки;

- администрация обеспечивает формирование земельного участка и проведение аукциона по продаже прав аренды земельного участка в целях его комплексного освоения для жилищного строительства.

Более подробная информация содержится в подразделе 2.3.2 аналитической записки «Рекомендации по решению проблемных вопросов правового характера при градостроительной подготовке земельных участков для предоставления на аукционах в целях реализации жилищных инвестиционно-строительных проектов»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=298](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=298)

#### Почему должен подготавливаться проект планировки?

1. Выделяется не земельный участок для размещения отдельного объекта, а элемент планировочной структуры – будущий квартал, микрорайон, в пределах которого победитель аукциона должен образовать несколько земельных участков для отдельных объектов жилищного и иных видов строительства (посредством подготовки

проекта планировки или проекта межевания в границах предоставленного земельного участка).

2. Границы элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) устанавливаются красными линиями.

3. Красные линии определяются посредством проектов планировки.

Более подробная информация содержится в рукописи книги «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности» (вопрос 28):

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=233](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233)

Применительно к каким территориям должен подготавливаться проект планировки?

Применительно только к незастроенным, свободным от прав третьих лиц территориям.

Более подробно об этом см. в аналитической записке «Инвестиционные контракты и правовые процедуры преобразования застроенных территорий»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=325](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=325)

На основании и при наличии каких документов может осуществляться подготовка проектов планировки территории?

Вплоть до 01.01.2008 проекты планировки территории (посредством которых из состава государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки в границах кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения) могут подготавливаться при отсутствии генеральных планов поселений, городских округов.

После 01.01.2008 указанные проекты планировки территории могут подготавливаться только при наличии генеральных планов поселений, городских округов.

Такой ответ следует из ч. 6 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ.

Когда можно говорить о юридическом факте отсутствия генерального плана?

Такой факт может иметь место только в двух случаях: если применительно к соответствующей территории никогда ранее не принималось решение об утверждении генерального плана и если было принято специальное решение о прекращении действия ранее утвержденного генерального плана.

Из этого следует, что факт истечения «расчетного срока» действия генерального плана не является юридическим фактом отсутствия последнего. Такой устаревший генеральный план в формально-юридическом смысле продолжает действовать, и его наличие, несмотря на то что он «устарел», является формально-юридическим основанием для подготовки проектов планировки и после 01.01.2008.

В случае необходимости должны приниматься отдельные решения о внесении в устаревшие генеральные планы соответствующих изменений и дополнений. Такого рода решения должны быть соотнесены с другими приоритетами в части сроков первоочередного выполнения, например с приоритетом подготовки и принятия правил землепользования и застройки.

Более подробную информацию см. в рукописи книги «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности» (вопрос 27.2):

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=233](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233)

Какой орган публичной власти имеет полномочия принимать решения о подготовке и утверждении проектов планировки территории, посредством которых из состава государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки в границах кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях жилищного строительства?

Такими полномочиями обладают исключительно органы местного самоуправления (главы местных администраций) поселений и городских округов.

Только в двух случаях указанные полномочия могут выполняться другими органами публичной власти:

- если законом субъекта Российской Федерации такие полномочия переданы от поселений муниципальным районам. В соответствии с пп 1.2 и 1.3 ст. 83 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в переходный период (до 1 января 2009 года) указанным законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено решение вопросов местного значения вновь образованных в соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ поселений органами местного самоуправления муниципальных районов. С 1 января 2009 года действие указанных законов субъектов Российской Федерации прекращается, то есть полномочия (в том числе и в указанной сфере) должны быть «возвращены» поселениям;

- если по добровольной инициативе органов местного самоуправления поселений или городских округов такие полномочия в соответствии с принятым в установленном порядке соглашением переданы на определенное время соответственно муниципальному району или субъекту Российской Федерации.

Более подробно об этом см. в рукописи книги «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности» (вопрос 27.1):

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=233](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233)

Специфика состава и содержания проектов планировки, посредством которых из состава государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки в границах кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

Данный вид документации по планировке территории подготавливается как первый этап действий по планировке. Результатом первого этапа являются:

- 1) границы земельного участка – элемента планировочной структуры (вновь образуемого жилого квартала, микрорайона);
- 2) положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

На втором этапе планировки территории победитель аукциона обеспечивает детализацию планировочных решений первого этапа, в том числе в части определения красных линий в пределах выделенного элемента планировочной структуры, границ земельных участков для размещения отдельных объектов жилого и иного назначения, уточнения типов застройки и параметров инженерно-технического обеспечения.

В силу двухэтапности планировки ее первый этап может проводиться по упрощенной схеме с переложением детальных проработок на плечи девелопера – победителя аукциона.

Более подробная информация содержится в аналитической записке «Рекомендации по решению проблемных вопросов правового характера при



градостроительной подготовке земельных участков для предоставления на аукционах в целях реализации жилищных инвестиционно-строительных проектов» (подразделы 2.1.3, 2.2):

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=298](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=298)

#### **1.3.1.4. Действие 1.3: согласование, проведение публичных слушаний, утверждение проекта планировки**

##### Специфика процесса согласования, его предмет и субъект

Согласование, определяемое по совокупности норм Градостроительного кодекса РФ, бывает двух видов:

1) согласование, проводимое другими субъектами публичной власти, которые не обеспечивали подготовку проекта и не утверждают его. Такого рода согласования проводятся только применительно к проектам документов территориального планирования и не проводятся применительно к документации по планировке территории;

2) проверка документации по планировке территории в течение не более чем 30 дней на соответствие требованиям, указанным в ч. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ.

Предметом проверки (согласования) рассматриваемых проектов планировки является проверка их соответствия: а) документам территориального планирования, б) правилам землепользования и застройки, в) требованиям технических регламентов, г) границам зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитные, водоохранные и иные зоны).

По смыслу норм Градостроительного кодекса РФ субъектом согласования в рассматриваемом случае должен быть уполномоченный орган в области градостроительной деятельности поселения или городского округа. Иных субъектов «обязательного» согласования быть не должно по следующим причинам:

1) Градостроительным кодексом РФ не предусмотрена государственная экспертиза документации по планировке территории;

2) действует норма ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», согласно которой до приведения в соответствие с Кодексом иные федеральные законы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, применяются в части, не противоречащей Кодексу;

3) приведение в соответствие с Градостроительным кодексом РФ иных федеральных законов в отношении государственной экспертизы должно состояться с принятием соответствующего федерального закона, проект которого по состоянию на июль 2006 года находится в Государственной Думе Российской Федерации, и принятие которого планируется в конце 2006 года.

Более подробная информация по данным вопросам содержится:

- в рукописи книги «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=233](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233)

- Концепции законодательного обеспечения безопасности в проектировании и строительстве:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=115&mat\\_id=347&from=fp&page\\_id=7679](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=115&mat_id=347&from=fp&page_id=7679)

Специфика процесса проведения публичных слушаний по обсуждению проекта планировки применительно к случаю, когда посредством такого проекта из состава

государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки в границах кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

Указанная специфика, определяемая Градостроительным кодексом РФ, состоит в следующем:

1) публичные слушания, как юридическое действие, проводятся в обязательном порядке;

2) территория, применительно к которой проводятся публичные слушания, должна быть свободна от прав третьих лиц, на ней никто не должен проживать, и может сложиться такая ситуация, когда на публичные слушания никто не придет, но даже в этом случае в строго юридическом смысле будет иметь место факт проведения публичных слушаний;

3) предмет публичных слушаний — соответствие требованиям, указанным в ч. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ, а именно соответствие проекта планировки: а) документам территориального планирования, б) правилам землепользования и застройки, в) требованиям технических регламентов, г) границам зон с особыми условиями использования территорий (то есть расположение проектируемой территории вне границ санитарно-защитных, водоохранных и иных подобных зон).

#### ***1.3.1.5. Действие 1.4: обеспечение проведения землеустроительных работ, кадастрового учета сформированного земельного участка***

##### Субъекты, обеспечивающие действие 1.4

Субъектами (заказчиками), обеспечивающими проведение землеустроительных работ: вынос на местность границ земельного участка, определенных утвержденным проектом планировки как границы (красные линии) будущего жилого квартала, микрорайона, — могут быть: а) уполномоченный орган местного самоуправления, б) лицо, которое инициировало за свой счет подготовку проекта планировки.

Субъектами, обеспечивающими проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, также могут быть указанные органы и лица. В последнем случае такого рода действия проводятся по доверенности органа, уполномоченного распоряжаться земельным участком, выделенным из состава государственных или муниципальных земель.

##### Вопрос об особенностях оценки начальной цены предмета аукциона

Этот вопрос решается путем сопоставления норм п. 7 ст. 38.1 и подп. 3 п. 3 ст. 38.2 Земельного кодекса РФ.

Земельный кодекс РФ вводит следующие различия применительно к действиям по определению начальной цены предмета аукциона в случае земельных участков для строительства отдельных объектов и земельных участков – элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов), подлежащих дальнейшему разделению посредством планировки на отдельные земельные участки.

1. *Земельные участки для строительства отдельных жилых объектов.* Начальной ценой предмета аукциона при этом может быть: а) начальная цена земельного участка (в случае его продажи); б) начальный размер арендной платы. Начальная цена предмета аукциона и в том и в другом случае должна определяться в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (см. п. 7 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ). Это значит, что должен быть представлен подготовленный по установленной форме отчет независимого оценщика.

2. *Земельные участки как элементы планировочной структуры (кварталы, микрорайоны), подлежащие дальнейшему разделению посредством планировки на*

отдельные земельные участки – комплексному освоению в целях жилищного строительства. В указанном случае начальной ценой предмета аукциона является начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, то есть не требуется подготовленного по установленной форме отчета независимого оценщика. Это значит, что федеральный закон не формализует данный вид действий, который может выполняться по усмотрению уполномоченных органов либо с привлечением независимых оценщиков, либо без их привлечения.

**1.3.1.6. Действие 1.5: подготовка пакета документов для проведения аукциона, проведение аукциона и заключение с его победителем договора аренды земельного участка**

Состав информации об аукционе

Информация об аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (вновь образуемого жилого квартала, микрорайона), выделенного посредством планировки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется п. 10 ст. 38.1 и п. 3 ст. 38.2 Земельного кодекса РФ и включает следующие сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о «шаге аукциона»;
- 5) о форме заявки на участие в аукционе, порядке приема, адресе места приема, дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 6) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;
- 7) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды;
- 8) о предмете аукциона, в том числе сведения о местоположении, площади, границах, обременениях земельного участка, ограничениях его использования, кадастровом номере земельного участка;
- 9) о цене выкупа земельных участков, указанных в п. 5 ст. 30.2 Земельного кодекса РФ и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;
- 10) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства);
- 11) о размере арендной платы за земельный участок, предназначенный для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядке ее изменения;
- 12) о способах обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и объеме данных обязательств;
- 13) о максимальных сроках подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- 14) о максимальных сроках выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также об условиях такой передачи;

15) о максимальных сроках осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Возможный состав пакета документов для проведения аукциона. Проекты форм документов для проведения аукциона

Одним из возможных вариантов состава пакета документов, в котором представляется указанная и иная информация, может быть, например, такой:

- 1) извещение о проведении аукциона,
- 2) форма заявки на участие в аукционе;
- 3) форма анкеты заявителя на участие в аукционе;
- 4) форма договора о задатке;
- 5) форма договора аренды земельного участка (в границах вновь формируемого жилого квартала, микрорайона) с формами приложений к договору:
  - а) форма положения о характеристиках планируемого развития территории в пределах земельного участка – предмета договора (извлечения из проекта планировки территории, посредством которого из состава государственных, муниципальных земель выделен земельный участок для комплексного освоения в целях жилищного строительства);
  - б) форма плана-графика выполнения арендатором работ по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства;
  - в) форма акта приема-передачи земельного участка.

Проекты указанных форм документов представлены в разделе 3.2.

Более подробную информацию см. в материале «Проекты форм документов о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка...»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=298](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=298)

Особенности проекта договора аренды земельного участка в границах вновь формируемого квартала, микрорайона в целях комплексного освоения, включая жилищное строительство

Особенности данного типа договора аренды земельного участка определяются прежде всего обязанностями арендодателя (далее приводится извлечение из текста проекта договора аренды, представленного в разделе 3.2 настоящих рекомендаций). Арендатор обязан в сроки, определенные планом-графиком выполнения работ (приложение к договору):

- 1) с учетом положений о характеристиках планируемого развития территории (приложение к договору) и в порядке, определенном градостроительным законодательством, подготовить, представить на согласование и утверждение документацию по планировке территории в границах земельного участка, являющегося предметом договора;
- 2) в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории за свой счет обеспечить проведение землеустроительных работ по выносу на местность границ:
  - а) территорий общего пользования — определенных красными линиями территорий, которыми беспрепятственно будет пользоваться неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
  - б) определенных красными линиями земельных участков, на которых будут построены линейные объекты — линии электропередачи, линии связи (в том числе

линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, и другие подобные сооружения – сети инженерно-технического обеспечения;

в) зон действия публичных сервитутов – в случае, если документацией по планировке территории будет определена необходимость их установления;

г) земельных участков, применительно к которым в составе документации по планировке территории утверждены градостроительные планы земельных участков как основание для подготовки проектной документации для строительства в их пределах объектов капитального строительства;

3) за свой счет обеспечить проведение государственного кадастрового учета земельных участков, сформированных в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;

4) по своему выбору осуществить одно из следующих действий:

а) обеспечить внесение изменений в настоящий договор аренды земельного участка, обусловленные разделением земельного участка – предмета договора на несколько земельных участков, включая: а) земельные участки, на которых будет производиться строительство объектов жилого и нежилого назначения, применительно к которым арендатор намерен продолжить свои права аренды; б) земельные участки в составе территорий общего пользования, в отношении которых прекращаются права аренды арендатора;

б) обеспечить внесение изменений в договор аренды земельного участка, обусловленные разделением земельного участка – предмета настоящего договора на несколько земельных участков, включая: а) земельные участки, на которых будет производиться строительство объектов жилого назначения, применительно к которым арендатор намерен прекратить арендные отношения и выкупить земельные участки в собственность в соответствии с ценой выкупа, зафиксированной в извещении о проведении аукциона, рассчитанной применительно к единице площади и равной \_\_\_\_\_ рублей за один квадратный метр земельного участка – предмета настоящего договора; б) земельные участки, арендуемые арендатором вплоть до завершения строительства объектов и сетей инженерно-технической инфраструктуры, а также объектов социальной инфраструктуры, безвозмездно передаваемые арендатором в муниципальную собственность по завершении строительства указанных объектов и сетей; в) земельные участки в составе территорий общего пользования, в отношении которых прекращаются права аренды арендатора;

5) в соответствии с градостроительными планами земельных участков (утвержденными в составе документации по планировке территории) обеспечить подготовку проектной документации на строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, жилых домов, объектов социальной инфраструктуры, обеспечить проведение государственной экспертизы проектной документации и получение разрешений на строительство;

6) в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и проектной документацией, подготовленной применительно к отдельным объектам, размещаемым на земельных участках, образованных путем деления исходного земельного участка (предмета настоящего договора), обеспечить строительство и получение разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

7) обеспечить проведение государственного кадастрового учета построенных и введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства;

8) обеспечить государственную регистрацию прав собственности на объекты капитального строительства жилого назначения, а также на объекты социальной инфраструктуры (в случаях, когда условиями аукциона не была предусмотрена

безвозмездная передача в муниципальную собственность объектов социального обслуживания);

9) безвозмездно передать в муниципальную собственность введенные в эксплуатацию: а) сети и объекты инженерно-технического обеспечения; б) объекты социальной инфраструктуры (если условиями проведения аукциона и / или условиями настоящего договора определена передача соответствующих объектов социальной инфраструктуры в муниципальную собственность);

10) совместно с арендодателем обеспечить действия по прекращению договоров аренды земельных участков, на которых располагаются переданные в муниципальную собственность объекты капитального строительства (включая сети и объекты инженерно-технического обеспечения), а также по прекращению договоров аренды земельных участков в составе территорий общего пользования, границы которых выделены красными линиями, утвержденными в составе документации по планировке территории.

Более подробную информацию см. в материале «Проекты форм документов о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка...»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=298](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=298)

**1.3.1.7. Действие 1.6: включение проекта комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства в заявку, формируемую субъектом РФ и направляемую в Росстрой для участия в конкурсе на получение поддержки со стороны Российской Федерации**

Дифференциация требований к заявкам по годам реализации подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» федеральной программы «Жилище»

Условия указанной федеральной подпрограммы определяются исходя из принципа возрастающего ужесточения по годам требований к составу и глубине проработки документов, подготовленных в муниципалитетах, где планируется реализация инвестиционных проектов в рамках федеральной подпрограммы. Схематично эти требования представлены в таблице ниже.

**Распределенные по годам условия участия в подпрограмме «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы (графическое отображение положений раздела V подпрограммы)**

| Выполненные и планируемые действия, принятые документы, решения о подготовке документов | Годы |      |      |      |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
|                                                                                         | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| 1. Проект планировки территории (ППТ)                                                   |      |      |      |      |      |
| 1.1. Обязательство утвердить ППТ                                                        | ■    |      |      |      |      |
| 1.2. Наличие утвержденного ППТ                                                          |      | ■    |      |      |      |
| 2. Аукционы – предоставление прав на земельные участки в границах кварталов             |      |      |      |      |      |
| 2.1. Обязательство утвердить пакет документов для аукциона                              |      | ■    |      |      |      |
| 2.2. Наличие утвержденного пакета документов для аукциона                               |      |      | ■    |      |      |
| 2.3. Наличие утвержденного протокола о состоявшемся аукционе                            |      |      |      | ■    | ■    |
| 3. Правила землепользования и застройки (ПЗЗ)                                           |      |      |      |      |      |
| 3.1. Обязательство утвердить план подготовки ПЗЗ                                        | ■    | ■    |      |      |      |



коммунальной инфраструктурой с указанием основных параметров проектов. Подготовка такого рода проектов не может быть проведена без участия органов местного самоуправления, которые уполномочены утверждать проекты планировки, посредством которых выделяются из состава государственных или муниципальных земель земельные участки в границах вновь образуемых кварталов, микрорайонов для проведения аукционов. Решения по поводу приоритетных проектов должны приниматься в контексте развития сопряженных территорий. Соблюдение такого контекста осуществляется в системе территориального планирования. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации территориальное планирование может осуществляться совместно субъектами Федерации и органами местного самоуправления. Для этого должны создаваться соответствующие комиссии, которые могут и должны увязывать текущие вопросы подготовки и реализации отдельных проектов с задачами комплексного развития территорий, а также задачами последовательного развития региональной и местной систем градорегулирования. Такие задачи должны быть четко определены. Способом их определения, параметризации и выполнения должны стать концепции (планы, программы) развития региональной и местной систем градорегулирования.

#### Варианты организационно-технологических схем подготовки и принятия концепции (плана, программы) развития системы градорегулирования

Варианты указаны в последовательности возрастания значимости и эффективности – от минимального к оптимальному.

Вариант 1: автономная подготовка концепции (плана, программы) администрацией городского округа без участия субъекта Российской Федерации. Такая подготовка может проводиться в инициативном порядке с последующим привлечением субъекта Российской Федерации к участию в подготовке концепции (плана, программы).

Вариант 2: совместная подготовка концепции (плана, программы) по инициативе субъекта Российской Федерации с привлечением к работе представителей местных администраций. Возможные схемы работы в рамках данного варианта:

- схема 1: концепция (план, программа) может подготавливаться как составная часть (раздел) региональной программы развития рынка доступного жилья;

- схема 2: концепция (план, программа) может подготавливаться в опережающем порядке как самостоятельный документ, который инициирует подготовку иных документов и положения которого в последующем могут включаться в качестве соответствующих разделов, например, в планы реализации документов территориального планирования и (или) в региональную программу развития рынка доступного жилья. С точки зрения оперативности и скорейшего решения задач развития системы градорегулирования во имя обеспечения строительства и развития рынка доступного жилья данная схема может оказаться более эффективной, чем первая.

#### Субъекты подготовки и юридический статус концепции (плана, программы)

Инициаторы и координаторы работ – органы, уполномоченные в области градостроительной деятельности. Субъекты (участники) подготовки – утверждаемые главами соответствующих администраций комиссии, рабочие группы, в состав которых включаются представители основных структурных подразделений администраций. Концепция (план, программа) утверждается в качестве соответствующего правового акта и является открытым документом для всех заинтересованных лиц,



декларирующим намерения и обязательства соответствующих администраций выполнять поставленные задачи в установленные таким правовым актом сроки.

Вариант структуры (тематических разделов) концепции (плана, программы) развития системы градорегулирования

1. Приоритетные проекты комплексного освоения территорий, распределенные по временным этапам разработки проектов планировки для организации аукционов, предоставления заявок на конкурсы для получения финансовой поддержки со стороны Российской Федерации с параметрами таких проектов, схемами их территориального расположения, а также распределенные по ответственным за обеспечение процесса подготовки заявок и по источникам финансирования в части обеспечения начальной стадии планировочных работ в целях выделения соответствующих земельных участков – вновь образуемых жилых кварталов, микрорайонов.

2. План подготовки и принятия нормативных правовых актов в области градорегулирования, прежде всего в части принятия закона субъекта Российской Федерации в области градостроительной деятельности, а также в части подготовки и распространения для практического применения соответствующих методических рекомендаций.

3. Определение приоритетных действий по тематике и территориальному охвату применительно к подготовке правил землепользования и застройки, документов территориального планирования и планов реализации документов территориального планирования с учетом инвестиционной привлекательности соответствующих территорий, наличия кадров и финансовых ресурсов, а также возможности их привлечения на соответствующих этапах.

4. План работ по повышению квалификации работников администраций и специалистов применительно к вопросам градорегулирования, а также по воспитанию и привлечению к работе молодых специалистов в этой области.

Мониторинг реализации концепции (плана, программы) развития системы градорегулирования, внесение в концепцию (план, программу) на регулярной основе дополнений и изменений по итогам каждого года

Указанная концепция (план, программа) должна стать постоянно действующим документом, в который на регулярной основе с учетом продвижения в части ее реализации должны вноситься дополнения и изменения, в том числе отражаемые в проектах соответствующих бюджетов.

***1.3.2.3. Действие 2.2: подготовка и принятие закона субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, развитие на региональном и местном уровнях федерального законодательства о градостроительной деятельности***

Перечень основных положений, которые могут определяться региональными законами в развитие норм федерального законодательства о градостроительной деятельности

1. Сводное представление полномочий и перечисление функций различных уровней публичной власти в области градостроительной деятельности, а также органов, уполномоченных в области градостроительной деятельности.

2. Развитие положений о совместной подготовке документов территориального планирования субъектом Российской Федерации и органами местного самоуправления, а также о совместной подготовке планов реализации таких документов.

3. Развитие положений о составе, порядке подготовки и принятия региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Установление положений и процедур, связанных с приданием особого статуса преобразуемым территориям, в том числе территориям, на которых расположен ветхий жилищный фонд.

5. Развитие положения об участии субъекта Российской Федерации в информационном обеспечении, а также мониторинге градостроительной деятельности.

6. Развитие положений об ответственности за нарушение законодательства в области градостроительной деятельности.

#### Регламентирование процесса градостроительной подготовки территорий применительно к различным случаям

В региональном законе о градостроительной деятельности рекомендуется устанавливать порядок градостроительной подготовки территорий, выделения земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам применительно к следующим основным типологическим случаям:

- градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства;
- градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции;
- градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- выделение путем градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки;
- выделение и фиксация границ публичных земель посредством подготовки проектов документов по планировке территории в случаях застроенных территорий.

Более подробная информация по данному вопросу представлена в «Модели закона субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=315&from=fp&page\\_id=7188](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=315&from=fp&page_id=7188)

### **1.3.3. Направление 3: обеспечение подготовки и принятия правил землепользования и застройки органами местного самоуправления, а также обеспечение применения и последовательного развития правил**

#### ***1.3.3.1. Перечень основных действий в рамках направления 3***

1. Принятие нормативного правового акта о подготовке правил землепользования и застройки и создании комиссии по обеспечению такой подготовки и применения правил.

2. Проведение конкурса на размещение муниципального заказа на подготовку проекта правил землепользования и застройки.

3. Подготовка, согласование, обсуждение на публичных слушаниях проекта правил землепользования и застройки, их принятие и обеспечение применения.

**1.3.3.2. Действие 3.1: принятие нормативного правового акта о подготовке правил землепользования и застройки и создании комиссии по обеспечению такой подготовки и применения правил**

Проект нормативного правового акта о подготовке правил землепользования и застройки и создании комиссии по обеспечению такой подготовки и применения правил см.:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=314&from=fp&page\\_id=7185](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=314&from=fp&page_id=7185)

**1.3.3.3. Действие 3.2: проведение конкурса на размещение муниципального заказа на подготовку проекта правил землепользования и застройки**

Проект технического задания на подготовку проекта муниципального нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки городского округа \_\_\_\_\_» см.:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=314&from=fp&page\\_id=7185](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=314&from=fp&page_id=7185)

**1.3.3.4. Действие 3.3: подготовка, согласование, обсуждение на публичных слушаниях проекта правил землепользования и застройки, принятие правил и обеспечение их применения**

Пояснения относительно идеологии градостроительного зонирования, рекомендации по применению технологий подготовки проектов правил землепользования и застройки представлены:

- в рукописи книги «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности» (вопросы 18–26):

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=233](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233)

- аналитической записке «Инвестиционные контракты и правовые процедуры преобразования застроенных территорий»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=325](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=325)

- Рекомендациях по подготовке правил землепользования и застройки:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=314&from=fp&page\\_id=7185](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=314&from=fp&page_id=7185)

**1.3.4. Направление 4: обеспечение территориального планирования, подготовки планов реализации утвержденных документов территориального планирования и в их составе комплексных схем развития коммунальной и дорожной инфраструктуры, обеспечение планировки территории, применения правовых механизмов преобразования застроенных территорий**

**1.3.4.1. Перечень основных действий в рамках направления 4**

1. Подготовка плана разработки документов территориального планирования (в рамках выполнения действия 2.1).

2. Подготовка документов территориального планирования в соответствии с концепцией (планом, программой) развития региональной и местной систем градорегулирования.

3. Подготовка планов реализации документов территориального планирования и в их составе – комплексных схем развития коммунальной инфраструктуры, увязанных с объемами планируемого (и закрепленного градостроительными регламентами) строительства, реконструкции.

4. Подготовка документации по планировке застроенных территорий с выделением публичных земель («планировочного каркаса») – инициирование процесса бесплатного перехода в общую долевую собственность собственникам квартир земельных участков многоквартирных домов.

5. Внедрение правовых механизмов планировки, предусматривающих использование градостроительных планов земельных участков, предоставление свободных от прав третьих лиц земельных участков.

6. Внедрение правовых механизмов преобразования застроенных территорий, в том числе занятых ветхим жилищным фондом.

7. Внедрение и отработка технологии проведения публичных слушаний в случаях, установленных Градостроительным кодексом РФ.

**1.3.4.2. Действие 4.1: подготовка плана разработки документов территориального планирования (в рамках выполнения действия 2.1)**

См. раздел 1.3.2.2 настоящих рекомендаций.

**1.3.4.3. Действие 4.2: подготовка документов территориального планирования в соответствии с концепцией (планом, программой) развития региональной и местной систем градорегулирования**

Подготовка документов территориального планирования должна осуществляться с учетом:

- согласованных действий субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления с использованием процедур совместной подготовки таких документов в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

- приоритетов, ресурсов, объемов финансирования и последовательности данного действия в контексте иных действий в соответствии с концепцией (планом, программой) развития региональной и местной систем градорегулирования;

- наличия ранее утвержденных документов территориального планирования, которые в юридическом отношении не утратили свою силу (см. раздел 1.3.1.3 настоящих рекомендаций);

- норм Градостроительного кодекса РФ, в частности: а) нормы о том, что с 01.01.2008 для подготовки документации по планировке территории (применительно к соответствующим случаям, включая случаи, связанные с жилищным строительством) необходимо наличие документов территориального планирования; б) нормы о том, что с 01.01.2010 при отсутствии правил землепользования и застройки (которые подготавливаются при наличии генеральных планов, за исключением случаев, связанных с возможностью подготовки правил применительно к части территории при отсутствии генерального плана) земельные участки, выделенные из состава государственных или муниципальных земель, для строительства определенных типов объектов (включая жилье) не предоставляются. Иными словами, для решения указанных вопросов по истечении установленных сроков потребуются вернуться к выполнению ранее не выполненных задач;

- новых методов и технологий градостроительного проектирования, для чего потребуются подготовка соответствующих методических рекомендаций.

Более подробная информация содержится в рукописи книги «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности» (вопросы 7–17, 47):

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=233](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233)

**1.3.4.4. Действие 4.3: подготовка планов реализации документов территориального планирования и в их составе – комплексных схем развития коммунальной инфраструктуры, увязанных с объемами планируемого (и закрепленного градостроительными регламентами) строительства, реконструкции**

Подготовка проектов планов реализации документов территориального планирования должна осуществляться с учетом:

- нормы Градостроительного кодекса РФ о том, что указанные планы должны приниматься через три месяца после утверждения документов территориального планирования и фактически должны содержать позиции по увязке объемов строительства с объемами и источниками финансирования, то есть являться предложениями к проекту бюджета на каждый предстоящий финансовый год;

- требований к заявкам по годам реализации подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» федеральной программы «Жилище», и в частности требования о наличии в заявках указания о подготовке программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, а также о наличии документов, посредством которых устанавливается размер платы за подключение к таким системам (см. раздел 1.3.1.7 настоящих рекомендаций);

- новых концептуальных положений по технологии подготовки планов реализации документов территориального планирования, для чего необходима подготовка соответствующих рекомендаций.

Более подробная информация содержится в рукописи книги «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности» (вопросы 12.2, 41):

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=233](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233)

**1.3.4.5. Действие 4.4: подготовка документации по планировке застроенных территорий с выделением публичных земель («планировочного каркаса») – инициирование процесса бесплатного перехода в общую долевую собственность собственникам квартир земельных участков многоквартирных домов**

Рекомендации по осуществлению данного действия содержатся в «Рекомендациях по решению проблемных вопросов правового характера при подготовке проектов межевания застроенных территорий жилого назначения»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=263](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=263)

**1.3.4.6. Действие 4.5: внедрение правовых механизмов планировки, предусматривающих использование градостроительных планов земельных участков, предоставление свободных от прав третьих лиц земельных участков**

В соответствии с системой, установленной Градостроительным кодексом РФ, документация по планировке территории, свободной от прав третьих лиц, в результате которой впервые образуются земельные участки для размещения единичных объектов, всегда должна содержать в своем составе градостроительные планы земельных участков. Эти планы являются основанием для выноса границ вновь образованных земельных участков на местность с последующим осуществлением государственного кадастрового учета. К сожалению, эти простые системообразующие положения не были учтены в Постановлении Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 года № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка». Поэтому необходимо принять указанное постановление в новой редакции.

Более подробная информация содержится:

- в рукописи книги «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности» (вопросы 31, 36):

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=233](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233)

- предложения фонда «Институт экономики города» к новой редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=310&from=fp&page\\_id=7110](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=310&from=fp&page_id=7110)

#### ***1.3.4.7. Действие 4.6: внедрение правовых механизмов преобразования застроенных территорий, в том числе занятых ветхим жилищным фондом***

В условиях рынка недвижимости «вхождение» на застроенную, занятую правами третьих лиц территорию невозможно без юридических гарантий. Такими юридическими гарантиями могут быть только градостроительные регламенты, утвержденные в составе правил землепользования и застройки. При наличии указанного нормативного правового акта могут реализовываться три потенциально возможные схемы преобразования застроенных территорий:

- 1) преобразование путем осуществления частноправовых отношений;
- 2) преобразование путем сочетания действий в рамках частноправовых отношений с использованием соглашений между администрацией и инвесторами о градостроительной подготовке застроенных территорий до начала реконструкции и строительства на месте сносимых объектов;
- 3) преобразование путем придания особого статуса преобразуемой застроенной территории, согласно которому допускается в соответствующих случаях принудительное изъятие недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд помимо того исчерпывающего перечня случаев, который определен Земельным кодексом РФ.

Указанные схемы, а также соответствующие аналитические материалы и проекты документов представлены в разделах 2.3 (часть 2), 3.9 и 3.10 настоящих рекомендаций.

Более подробная информация содержится:

- в аналитической записке «Инвестиционные контракты и правовые процедуры преобразования застроенных территорий»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=325](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=325)

- аналитической записке «Об изъятии земельных участков и жилых домов для строительства нового жилья»:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=346&from=fp&page\\_id=7657](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=346&from=fp&page_id=7657)

- проекте нормативного правового акта органа местного самоуправления о преобразовании за счет частных инвесторов застроенных территорий, занятых ветхими многоквартирными домами, а также в проекте соглашения между администрацией и инвестором о градостроительной подготовке застроенной, занятой правами третьих лиц территории:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=80&mat\\_id=325](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=80&mat_id=325)

#### ***1.3.4.8. Действие 4.7: использование различных способов решения проблемы нехватки пригодных для строительства свободных территорий — правовые механизмы вовлечения в жилищное строительство территорий за пределами черты населенных пунктов***

Градостроительным кодексом РФ определено, что основанием для принятия решений субъектом Российской Федерации о перевода земель из одной категории в другую могут быть документы территориального планирования:

- схема территориального планирования субъекта Российской Федерации в части изменения границ земель сельскохозяйственного назначения, в том числе для расширения границ земель поселений – административных границ городов и иных населенных пунктов;

- генеральные планы городских округов и поселений в части предложений об изменении границ категории земель «земли поселений», в пределах которых может осуществляться жилищное строительство.

При совместной подготовке документов территориального планирования одной из первоочередных задач должна стать задача определения необходимых территорий за пределами черты населенных пунктов, тех территорий, которые могут и должны быть вовлечены в оборот в целях расширения масштабов жилищного, в том числе малоэтажного, жилищного строительства.

Подготовлен проект федерального закона, нормы которого должны позволить более оперативно решать проблему вовлечения в процесс жилищного строительства территорий за пределами черты населенных пунктов. В данном проекте определяется механизм установления или изменения границ населенного пункта и, соответственно, изменения категории земель. Предусматривается четыре варианта вовлечения в жилищное строительство территорий за пределами черты населенных пунктов.

1. На подготовленных в соответствии с Градостроительным кодексом РФ схемах территориального планирования субъектов Российской Федерации отображаются изменяемые или планируемые границы населенных пунктов. В этом случае изменение категории земель будет автоматически происходить в момент утверждения соответствующей схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации.

2. В соответствии с ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ в составе правил землепользования и застройки устанавливаются жилые территориальные зоны на землях сельскохозяйственного назначения, не включенных в состав сельскохозяйственных угодий. В этом случае изменение категории земель также автоматически должно происходить в момент утверждения правил землепользования и застройки.

3. В генеральных планах поселений, городских округов отображаются предлагаемые к изменению или вновь создаваемые границы населенных пунктов. В этом случае субъект Российской Федерации вправе принять решение об установлении или изменении черты населенного пункта в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации.

4. Устанавливается переходный период – до 1 января 2010 года, – в течение которого субъекты Российской Федерации вправе принимать решения об установлении и (или) изменении черты населенных пунктов при отсутствии каких-либо документов территориального планирования (схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов) в порядке, ими установленном.

#### ***1.3.4.9. Действие 4.8: внедрение и отработка технологии проведения публичных слушаний в случаях, установленных Градостроительным кодексом РФ***

Градостроительным кодексом РФ установлен исчерпывающий перечень случаев, применительно к которым проводятся публичные слушания, а также основные положения о порядке проведения таких слушаний при обсуждении:



- проектов генеральных планов, а также предложений о внесении в них изменений;
- проектов правил землепользования и застройки, а также предложений о внесении в них изменений;
- предложений о предоставлении разрешений на условные виды использования недвижимости;
- предложений о предоставлении разрешений на отклонения от правил землепользования и застройки в части предельных параметров строительства;
- проектов документации по планировке территории, полномочиями по утверждению которой обладают органы местного самоуправления.

В разделе 3.11 настоящих рекомендаций представлен проект нормативного правового акта органа местного самоуправления поселения (городского округа) о публичных слушаниях по обсуждению вопросов градостроительной деятельности.

Более подробная информация по данному вопросу представлена в проекте нормативного правового акта органа местного самоуправления поселения (городского округа) о публичных слушаниях по обсуждению вопросов градостроительной деятельности:

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=314&from=fp&page\\_id=7185](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=314&from=fp&page_id=7185)

**1.3.5. Направление 5: создание постоянно действующей системы подготовки на регулярной основе предложений по внесению изменений и дополнений в утвержденные документы с использованием информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и проведением мониторинга ее результатов**

***1.3.5.1. Субъекты основных действий в рамках направления 5, определяемых особенностями информационных систем обеспечения градостроительной деятельности***

Градостроительный кодекс РФ заложил базовые основы для формирования системы, которой ранее не было в стране. Эти базовые основы состоят в следующем:

- копии всех документов, подготавливаемых в области градостроительной деятельности, в обязательном порядке должны размещаться в информационной системе;
- документы, поступающие в информационную систему, открыты для всех заинтересованных лиц, в том числе для уполномоченных в области градостроительной деятельности органов субъектов Российской Федерации, которые безвозмездно получают дополнительный блок информации для координирования градостроительной деятельности в масштабах региона;
- документы, поступающие в информационную систему, используются для подготовки производных документов – дежурных планов, аналитических материалов, а также для мониторинга с целью оперативного отслеживания реализации запланированных действий, в том числе относящихся к реализации приоритетного национального проекта по развитию рынка доступного жилья.

В силу указанной специфики информационных систем градостроительной деятельности основными субъектами, причастными к их формированию и эффективному использованию, являются органы местного самоуправления и субъекты Российской Федерации.



Более подробная информация по данному вопросу представлена в рукописи книги «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности» (вопросы 42–45):

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=233](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233)

***1.3.5.2. Действие 5.1: ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности на уровне городских округов и муниципальных районов***

Первоначальные минимально необходимые действия:

- обеспечение направления в обязательном порядке документов, хранения поступающих документов, а также их предоставления всем заинтересованным лицам, включая уполномоченные органы субъекта Российской Федерации;
- ведение дежурных планов по основным «тематическим слоям».

В последующем объем действий расширяется, обеспечивается мониторинг происходящих процессов с подготовкой соответствующих предложений по постоянному обновлению массива документации, ответственность за подготовку которой лежит на публичной власти.

Более подробная информация по данному вопросу представлена в рукописи книги «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности» (вопросы 42–45):

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=233](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233)

***1.3.5.3. Действие 5.2: информационное обеспечение градостроительной деятельности на уровне субъекта Российской Федерации***

Деятельность по информационному обеспечению градостроительной деятельности включает в себя:

- ведение архива документов, которые подготавливает субъект Российской Федерации в области градостроительной деятельности;
- использование сведений из муниципальных информационных систем для координирования работ всех уровней публичной власти в области градорегулирования;
- подготовку предложений о совместной разработке с органами местного самоуправления проектов документов территориального планирования, а также планов реализации таких документов.

Более подробная информация по данному вопросу представлена в рукописи книги «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности» (вопросы 42–45):

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=233](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233)

***1.3.5.4. Действие 5.3: поддержка со стороны субъектов Российской Федерации деятельности муниципальных образований по ведению информационных систем обеспечения градостроительной деятельности***

Такая поддержка подразумевает обеспечение унификации топографической подосновы и иных документов, а также поддержку органов местного самоуправления в части распространения соответствующих методик, администрирования и финансирования работ в области информационного обеспечения градостроительной деятельности.

Более подробная информация по данному вопросу представлена в рукописи книги «Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности» (вопросы 42–45):

[http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder\\_id=195&mat\\_id=233](http://www.urbaneconomics.ru/texts.php?folder_id=195&mat_id=233)