# Введение

Данная контрольная работа раскрывает вопросы генерального плана города и размеры арендной платы земли в Минске. Работа состоит из трех частей. Во введении определены, актуальность работы, характеристика литературных источников, использованных при написании работы и другие вопросы.

В первой части мы рассмотрим генерального плана города Минска. Искусство разработки генерального плана города – это искусство предвидения, основанное не на художественной интуиции, а на логике жизни. Основным критерием качества города, как архитектурного произведения, является уникальность его образа, но вместе с тем внутри этого произведения люди должны комфортно жить и их расходы на жизнь и на «создание» градостроительного произведения должны быть соразмерны их доходам. Сегодняшний генеральный план большое отличается функциональностью и экономичностью, внимание также уделено вопросам решения транспортной проблемы в белорусской столице, в частности создания новых транспортных артерий, развязок. Его девиз «Главное, чтобы человеку было удобно».

В будущем предполагается, что в Минске в сфере производства будет занято до 35% его жителей (снижение до 5%), а в сфере услуг – до 60% (прирост до 5%). При этом предельное внимание направлено на необходимость решения проблемы, связанной с выносом промышленных предприятий за черту города.

Во второй части контрольной работы мы изучим вопросы арендных отношений в городе Минске. На сегодняшний день вносится масса корректировок в законодательную систему по этому вопросу, так как система требует усовершенствования. Наша задача здесь раскрыть понятие, что же является сутью заключенного договора об аренде, соответственно законодательной базы Республики Беларусь. В третьей части нашей работы составим схему оформления материалов для предварительного согласования места размещения объекта во Фрунзенском районе города Минска. Изучим необходимые процедуры для составления пакета документов.

Целью в данной контрольной работе является исследование и аренды земли в городе Минске. Объектом исследования является земельное администрирование. Предметом исследования является генеральный план города Минска.

# 1. Генеральный план города Минска

Генеральный план города Минска – это документ, определяющий политику развития территории в городе Минске.

Три утверждаемые Декретом Президента Республики Беларусь части Генерального плана г. Минска содержат: 1 – политику развития территорий, 2 – систему градостроительных регламентов, 3 – проектное решение по развитию территорий.

Де-факто Генеральный план г. Минска был утвержден на сессии Мингорсовета в 2001 г. как План функционального использования территорий г. Минска с режимами развития и застройки. С 2003 г. у Минска будет согласованный с 18 министерствами и Мингорисполкомом Генплан де-юре на базе уточненного Плана.

В чем особенность нового Генерального плана как стратегического документа по управлению городским развитием? К наиболее существенным составляющим можно отнести три главные идеи – «каркаса», «экономическая» и «правовая».

В первой идее – каркаса – реализуется не абстрактная, а вполне конкретная звездообразная планировочная форма города с многофункциональной плотной застройкой, регулируемой по разработанным регламентам. Это зоны общественной жизни города, приближенные к массовому, доминирующему как сегодня, так и в перспективе пассажирскому транспорту.

«Экономическая» идея Генплана реализуется через соответствие между градостроительной ценностью места, потенциальной ценой земли и интенсивностью ее использования и застройки.

«Правовая» составляющая Генплана разработана во 2-й части документа в системе правил и регламентов, адресованных конкретным инвесторам и землепользователям и позволяющих формировать европейское качество городской среды нашей столицы.

Может ли новый Генеральный план гарантировать формирование Минска как значительного произведения архитектуры? Генеральный план не определяет стиль застройки микрорайонов и общественных центров, но в нем заложена целая система мер, препятствующая однообразию – это и ограничение размеров планировочного модуля застройки, управление застройкой каждого участка как самостоятельного авторского инвестиционного проекта, обязательная интеграция функций в общественно значимых зонах, управление силуэтом города, ретроразвитие в историческом ядре и постепенный вывод из массового употребления КПД как наследия прошлого. Конкуренция архитектурных идей и инвестиционных программ – тоже залог отсева серости и провинциальности в застройке столицы.

Последней особенностью нового Генерального плана является то, что его планируется открыто опубликовать, сняв прошлые режимы секретности и таинственности, сделав всех минчан-инвесторов потенциальными соавторами своего города.

## Планировочный каркас

Для города Минска был принят планировочный каркас как зона влияния основных городских проспектов и магистралей. Плотность застройки и состав функций зон каркаса изменяется как с удалением от городского ядра, так и в поперечном направлении от проспектов. Выделить в планировочном каркасе 100-метровую, 400-метровую и километровую зоны, а также межкаркасные пространства, по которым происходит снижение интенсивности градостроительного освоения территории и стоимости земли [3]. Градоформирующая сила осей планировочного каркаса определяется развитостью по этим направлениям пассажирского транспорта, и прежде всего – метрополитена. Преимущественное развитие города на основе требований планировочного каркаса позволит сохранить «зеленые клинья» и ландшафтно-рекреационные территории г. Минска.

## Основные планировочные зоны

Было принято, что г. Минск в границах перспективной городской черты для целей комплексного планирования и управления застройкой подразделяется на семь планировочных секторов. Южный сектор формируется на базе Октябрьского и Ленинского административных районов, Юго-западный сектор – на базе Московского района, Западный сектор – на базе Фрунзенского района, Северный сектор – на основе Центрального и Советского районов, Северо-восточный сектор – на основе Первомайского и Партизанского районов, Юго-восточный сектор – на основе Заводского района, Центральный сектор (зона) – совпадает с границами 2-го территориального пояса, т.е. с границами 2-го транспортного кольца.

Для городских секторов должны разрабатываться Генеральные и Детальные планы, обеспечиваться сбалансированное развитие их жилых, общественных, производственных и ландшафтно-рекреационных территорий. Сектора могут рассматриваться как единицы перспективного административного устройства столицы Республики Беларусь.

## Классификация экономико-планировочных зон

В г. Минске выделены территории, предназначенные для застройки (жилые, производственные, общественные) и не предназначенные для застройки или существенно ограниченные в градостроительном развитии и урбанизации территории природно-ландшафтного комплекса (включая ландшафтно-рекреационные, сельско- и лесохозяйственные, природоохранные, ландшафтно-рекреационные специального назначения), и территории инженерно-транспортной инфраструктуры. Система градостроительных регламентов Генерального плана г. Минска должна защитить незастраиваемые территории от застройки, а на застраиваемых обеспечить их эффективное использование, формирование полноценного рынка городских земель и городской среды [4].

Все территории г. Минска, как застраиваемые, так и незастраиваемые, для обеспечения экологического комфорта подлежат озеленению. Генеральным планом г. Минска устанавливается процент озелененности каждого типа территорий и участков.

Основными градостроительными регламентами территорий г. Минска и территорий в пределах перспективной городской черты являются 4 основных типа – функциональное использование, разрешенная застройка, разрешенные параметры, разрешенная форма освоения.

## Коэффициенты интенсивности использования территорий

В Минске используется 4 типа общественных территорий (зон): О1 – общественные территории общегородского центра, О2 – общественные территории центров секторов, О3 – общественные территории центров жилых районов, Осп – специализированные центры. Регулирование осуществляется в соответствии с регламентами Генерального плана г. Минска, Часть II, III.

Около 15% производственных территорий города размещено в центральной зоне (I и II пояса); около 13% этих территорий заняты неструктурообразующими производствами с недопустимыми для этой зоны показателями экологической опасности и санитарной классификации.

б) В зонах планировочного каркаса размещено только 27% производственных территорий города, из которых 32,5% не соответствуют установленным градостроительным регламентам.

в) Отсутствуют различия в интенсивности использования производственных территорий, расположенных в различных градостроительных поясах и имеющих средний по городу показатель Кин – 0,4.

Задачи

А. Выделение в городе 5 типов производственных территорий: П1, П2, П3, П4-ко, П5-кс с преимущественным развитием производственных территорий класса П3, П4-ко по всем секторам города. Дифференциация производственных территорий и регулирование застройки осуществляется в соответствии с регламентами «Плана…», Часть II, III.

Б. Преимущественное размещение и развитие производственных территорий в зоне планировочного каркаса города, за исключением городского ядра, при учете их структурообразующей значимости и санитарной классификации.

В. Осуществление дифференциации интенсивности использования производственных территорий в соответствии с планировочными поясами города и градостроительной ценностью территорий.

Г. Преобразование экономическими методами части существующих производственно-коммунальных территорий, расположенных в градо-экономически значимых местах, в общественные или территории смешанной жилой застройки и осуществление такой политики до 2020 г.

#

# 2. Определение размеров арендной платы и платы за право заключения договора аренды

## Что такое договор аренды

В соответствии со ст. 577 Гражданского кодекса Республики Беларусь, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование [1, c. 577]. Законодательство Республики Беларусь обеспечивает детальное регулирование договора аренды, а именно тех вопросов которые являются общими как для договора аренды, так и для его отдельных видов. Большинство норм, регулирующих договор аренды, носят диспозитивный характер, они действуют в том случае, если стороны не урегулировали соответствующие вопросы в договоре.

Выделение отдельных видов договора аренды осуществляется в законодательстве по объектам договора (видам сдаваемого в аренду имущества). Для чёткого отграничения договора аренды от других гражданско-правовых договоров следует выделить отдельные его признаки, которые прямо и косвенно следуют из законодательства.

В соответствие с определением, договор аренды является консенсуальным, двусторонним, возмездным.

Консенсуальность договора аренды определяется тем, что договор считается заключенным с момента достижения соглашения по его существенным условиям и его вступление в силу не связано с передачей вещи, в отличие от реальных договоров, которые считаются заключёнными с момента совершения какого-либо действия.

Договор аренды также несомненно является двусторонней сделкой, т. к. для его заключения необходимо согласованное выражение воли двух сторон и данный договор устанавливает права и обязанности для обеих сторон.

По определению, договор аренды также является возмездным, т. к. имущество во временное владение и пользование предоставляется за плату. В случае предоставления имущества безвозмездно стоит вести речь о другом институте гражданского права – договоре безвозмездного пользования (ссуды).

## 3. Схема оформления материалов предварительного согласования места размещения объекта во Фрунзенском районе г. Минска

Сначала отдел технического развития выбирает место для строительства дома. На этом этапе основное внимание уделяется району будущего строительства. Это может быть как район с развитой инфраструктурой, хорошим транспортным сообщением, экологией, так и район, требующий освоения – создание новых либо замену старых инженерных сетей, создание инфраструктурного комплекса и т.д.

Далее компания должна согласовать возможность строительства жилого дома с большим числом городских инстанций и ведомств для получения разрешения на проектно-изыскательские работы (ПИР). Заказчик письменно обращается в Мингорисполком о разрешении проектирования объекта. Мингорисполком поручает Комитету архитектуры и градостроительства (КаиГ МГИ) и Комитету строительства и жилищной политики (КСиЖП МГИ) и далее следует поручение РУП «Проектный институт Белгипрозем» о подготовке материалов предварительного согласования места размещения объекта.

Затем Комитет строительства и жилищной политики МГИ проверяет финансовую состоятельность Заказчика и землеустроительная и геодезическая служба (ЗиГС) выдает заключение о возможности принятия решения на проектирование. Затем КАиГ готовит схему размещения объекта. После чего Заказчик получает технические условия на разработку эскизного проекта в ГАИ, МЧС, ЦГиЭ, Минприроды, Минскзеленстрое. И только после этого заключается договор с проектным институтом на разработку эскизного проекта.

После разработки эскизного проекта идет согласование с КАиГ МГИ и Заказчик получает заключение. При положительном заключении собираются технические условия эксплуатирующих служб города на проектирование, после чего они направляются обратно в КАиГ и Решением городской комиссии рассчитывается долевое участие в развитии отраслей городского хозяйства. Далее КАиГ решение городской комиссии и материалы дела по предварительному согласованию места размещения объекта направляет ЗиГС, который готовит проект решения МГИ на проектно-изыскательские работы. Согласуется с Заказчиком и администрацией района.

Следующий этап – решение МГИ на проектно-изыскательские работы и регистрация в Минюсте. На основании решения на проектно-изыскательские работы Заказчик заключает договор с проектным институтом на разработку строительного проекта, который в свою очередь согласуется в КАиГ и выдается заключение. Следующим этапом получаются бланки согласований для строительства инженерных сетей в КАиГ. Далее, Экологическая экспертиза делает заключение по проекту и выдает экологический паспорт объекта. Заключения по проекту выдают так же ЦГиЭ и МЧС. И на последнем этапе согласованный проект или утверждаемая часть проекта проходит экспертизу.

Итак, мы увидели только первую половину пути до начала строительства дома.

Вторая половина заключается в получении разрешения на строительство и начинается она с письменного обращения Заказчика в Мингорисполком о разрешении строительства по согласованной и прошедшей экспертизу проектно-сметной документации (ПСД). Далее переданной документацией занимается Минская городская землеустроительная и геодезическая служба и КСиЖП МГИ, после чего документация передается в РУП «Проектный институт Белгипрозем», который оформляет материалы по отводу земельного участка под строительство объекта. КСиЖП проверяет выполнение Заказчиком обязательств по решению МГИ на проектно-изыскательсике работы и землеустроительная и геодезическая служба выдает заключение о возможности принятия решения на строительство. Проект решения направляется в МГИ, решением которого и предоставляется земельный участок, а так же разрешается строительство объекта.

После этого Заказчик оформляет земельный участок в РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». Далее Заказчиком проводится тендер на строительство объекта. Протокол проведения тендера регистрируется в министерстве строительства и архитектуры. И, наконец, в Инспекции Госстройнадзора получается разрешение в зависимости от сложности объекта либо на поэтапное производство работ (подготовка площадки, фундамента и т.д.). либо на подготовку площадки и далее весь объект целиком.

# Заключение

В заключении хотелось бы отметить, что генплан развития столицы до 2030 года был утвержден указом главы государства в 2003 году. Уже в нынешнем месяце руководство города еще раз проанализирует этот документ и внесет предложения по его корректировке. Виктор Никитин отметил, что в Минске на сегодняшний день не хватает площадей для строительства, в частности, жилых домов. – Городские власти ставят задачу ежегодно сдавать не менее миллиона квадратных метров жилья, а через пять лет – уже два миллиона, – сообщил Виктор Никитин. – Для этого либо понадобятся дополнительные территории, либо придется пересмотреть подход к проектированию нового строительства на месте частного сектора, иными словами – повысить плотность застройки. До недавнего времени в Минске действовал норматив – около 10 тысяч квадратных метров жилья на гектар. Теперь есть смысл эту цифру увеличить. Так, например, в Москве пересмотрели градостроительные нормы и пришли к выводу, что на один гектар должно приходиться 14 тысяч квадратных метров жилья. В целом же площадей в столице не хватает под строительство не только жилых домов, но и других не менее значимых объектов. Сегодня проектировщики заняты разработкой планов по эффективному использованию территорий, которые освободятся после выноса за черту города ряда крупных промышленных предприятий. Многие из них находятся в центральной части столицы. Виктор Никитин подчеркнул, что на их месте планируется сооружать преимущественно административные здания, но возможно появятся и комбинированные с жильем объекты – такому варианту сегодня отдают предпочтение в Европе. Наши архитекторы, например, рассматривают проект возведения многофункционального комплекса на улице Кирова, где на нижних этажах разместятся офисы, шесть-семь этажей займут гостиничные номера, а над ними соорудят квартиры, которые будут сдаваться в аренду.

Предварительное согласование места размещения объектов строительства проводится при предоставлении земельных участков для целей строительства объектов, в том числе для индивидуального жилищного строительства, а также:

– в границах сельских поселений в случае отсутствия градостроительной документации о застройке земельного участка под спрашиваемые цели, разработанной и утвержденной в установленном порядке;

– на земельных участках с наличием зданий, строений, сооружений, находящихся в собственности заявителя, в случае изменения цели их использования.

При отводе земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, лесного фонда и из земель обороны, на которые требуется решение Правительства РБ по изменению категории земель, порядок предварительного согласования по размещению объектов строительства определяется нормативными правовыми актами указанных органов государственной власти.

# Список использованных источников

1. Гражданский кодекс / Электронная база нормативно-правовых актов «Консультант-плюс» // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.
2. Кодекс о земле/ Электронная база нормативно-правовых актов «Консультант-плюс» // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.
3. Проект TACIS/ Электронная база нормативно-правовых актов «Консультант-плюс» // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.
4. http://a-h.by/s153/archives/Generalnyj\_plan\_goroda\_Minska\_-\_perspektivnoe\_ispolzovanie\_territorii.html
5. http://www.interfax.by/article/55720