***СОДЕРЖАНИЕ***

Введение………………………………………………………………...........2

1. Участники градостроительной деятельности…………...................3
2. Градостроительные отношения………………….............................7
3. Роль органов государственной власти в осуществлении градостроительной политики…………………………….................9
4. Назначение и виды градостроительной документации….............14

Заключение………………………………………………............................19

Список литературы……………………………………………....................21

***ВЕДЕНИЕ***

Россия является одной из самых урбанизированных стран мира: численность городского населения - 107793,7 тыс. человек (73,1% от общей численности), сельского - 39708,7 тыс. человек. Города и системы расселения России концентрируют огромный производственный и социальный потенциал страны, определяют решающие условия для ее экономического и духовного развития.

В предстоящие годы роль и значимость градостроительной деятельности значительно возрастет. Это будет обусловлено повышением деловой, социальной и строительной активности, ресурсной обеспеченности таких долгосрочных направлений развития территорий и поселений, как совершенствование инфраструктуры, застройка и реконструкция городов, улучшение экологического состояния городской среды, обустройство сельских населенных пунктов. Поэтому поддержание и дальнейшее обеспечение устойчивого функционирования городов и других поселений Российской Федерации - стратегическая цель государственного развития.

1. ***УЧАСТНИКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ***

Все заказчики, инвесторы, застройщики в соответствии с Законом об основах градостроительства в Российской Федерации имеют равные права на осуществление градостроительной и инвестиционной деятельности.

Заказчиками градостроительной документации являются органы государственной власти и управления, органы местного самоуправления, организации, учреждения и другие юридические лица. Заказчик имеет право заключать и расторгать договор (контракт) на предусмотренных им условиях о выполнении градостроительной документации, осуществлять контроль за ходом ее разработки и проводить экспертизу, а также участвовать в согласовании и реализации градостроительной документации. Заказчик (застройщик) в соответствии с утвержденной градостроительной документацией самостоятельно определяет объекты градостроительной деятельности, направление, объемы работ, размеры капитальных вложений, по своему усмотрению привлекает на договорной, преимущественно конкурсной основе (в том числе через аукционы и торги подряда) физических и юридических лиц для реализации градостроительной документации. Заказчик (застройщик), не являющийся пользователем объектов градостроительной деятельности, имеет право контролировать их целевое использование и осуществлять в отношениях с пользователями этих объектов другие права, предусмотренные договором
(контрактом) и законодательными актами, действующими на территории
Российской Федерации. Заказчик (застройщик) вправе осуществлять страхование инвестиций от экологического риска, в том числе и от возможного ущерба вследствие природных и техногенных процессов, стихийных бедствий, а также передавать по договору (контракту) свои правомочия другим юридическим и физическим лицам в установленном законом порядке.

Законодательством Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации определяются объекты градостроительной деятельности (особо охраняемые территории), право собственности на которые передаче не подлежит, что не исключает возможности права владения, оперативного управления или участия в пользовании этими объектами.

Пользователями объектов градостроительной деятельности являются граждане, их объединения, общественные и другие организации, учреждения, предприятия, иные юридические лица, а также иностранные физические и юридические лица.

Пользователи объектов градостроительной деятельности имеют право на:

* отвечающую экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям среду обитания;
* достоверную информацию о состоянии окружающей среды городов, других поселений и их систем;
* обеспечение бытовых, социально-культурных и иных условий проживания в городах и других поселениях в соответствии с утвержденными нормативами;
* строительство на отведенном или приобретенном земельном участке жилых домов, других объектов, отвечающих действующим нормативам, правилам застройки и утвержденной градостроительной документации;
* участие в обсуждении градостроительных проектов до их утверждения, а также разработку альтернативных проектов;
* независимую экспертизу, в том числе техническую и экологическую, градостроительных проектов.

Разработчик градостроительной документации имеет право осуществлять в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании лицензионного свидетельства, договора (контракта) с заказчиком разработку градостроительной документации, получать от заказчика информацию, необходимую для разработки проектов, осуществлять на основе договора (контракта) с заказчиком авторский надзор за реализацией градостроительной документации. Порядок лицензирования устанавливается Правительством Российской Федерации. Авторское право в разработке градостроительной документации определяется и охраняется законодательством Российской Федерации.

Субъекты градостроительной деятельности обязаны:

* соблюдать государственные нормативы, правила застройки городов, других поселений и их систем, утвержденную градостроительную документацию;
* выполнять требования государственных органов контроля и надзора и должностных лиц, предъявляемые в пределах их компетенции;
* обеспечивать соблюдение решений местных органов власти и управления в области планировки, застройки, благоустройства и озеленения территорий городов, других поселений и их систем, принятых в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;
* беречь и улучшать среду обитания;
* сохранять памятники градостроительства и архитектуры, истории и культуры, природный ландшафт;
* пользоваться земельными участками, иной недвижимостью и природными ресурсами в соответствии с действующим законодательством, правилами застройки, землевладения и землепользования.

Субъекты градостроительной деятельности, выполняющие определенные виды работ, должны иметь лицензию или сертификат на право осуществления своей деятельности. Перечень таких работ и порядок выдачи лицензий (сертификатов, свидетельств) устанавливается Правительством Российской Федерации и правительствами республик в составе Российской Федерации.

1. ***ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ***

Градостроительные отношения – это согласованные действия субъектов (участников, партнеров) градостроительной деятельности по созданию, развитию, реконструкции и сохранению объектов градостроительной деятельности.

Основными правовыми документами, регулирующими отношения субъектов градостроительной деятельности,являются договор (контракт) между ними, решения соответствующих органов власти и управления о предоставлении в установленном порядке в пожизненное наследуемое владение, бессрочное и временное пользование, передаче в собственность, продаже и сдаче в аренду земельного участка, иной недвижимости и разрешение на проведение проектно-изыскательских и строительных работ, выдаваемое в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Заключение договора (контракта), выбор партнеров, определение обязательств либо других условий взаимоотношений участников градостроительной деятельности, не противоречащих законодательству
Российской Федерации и законодательству республик в составе Российской
Федерации, являются исключительной компетенцией субъектов градостроительной деятельности. В осуществление договорных отношений между ними не допускается вмешательство государственных органов и должностных лиц, выходящее за пределы их компетенции.

Участники градостроительных отношений при осуществлении своих прав и обязанностей должны исходить из необходимости соблюдения интересов всех субъектов градостроительной деятельности. Условия договора (контракта), заключенного между субъектами градостроительной деятельности, сохраняют свою юридическую силу на весь срок его действия. В случаях, если после заключения договора (контракта) законодательством, действующим на территории Российской Федерации, установлены условия, ухудшающие положение партнеров, договор (контракт) может быть изменен или расторгнут только по взаимному соглашению сторон.

Градостроительная деятельность осуществляется за счет собственных финансовых ресурсов и средств заказчика (инвестора, застройщика), централизованных средств объединений, учреждений, предприятий, ассигнований из федерального бюджета, бюджетов национально- государственных и административно-территориальных образований, соответствующих внебюджетных фондов, а также иностранных инвестиций в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

1. ***РОЛЬ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ В ОУЩЕСТВЛЕННИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ***

Взаимодействие органов государственной власти и управления Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности осуществляется путем совместной разработки и реализации федеральной градостроительной политики соответствующих республиканских и межрегиональных градостроительных программ и прогнозов, проектов и нормативных актов, обеспечивающих благоприятные условия проживания населения, а также создания банков данных о состоянии территорий, поселений и ведения территориального кадастра.

Органы государственной власти и управления Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга устанавливают в пределах своей компетенции порядок осуществления градостроительной деятельности на своих территориях и обеспечивают защиту прав и охраняемых законом интересов ее участников.

Органы государственной власти и управления республик в составе
Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий контролируют соблюдение нормативных актов в области финансирования градостроительной деятельности, результаты экспертизы и реализацию градостроительной документации, а также согласовывают вопросы формирования промышленных, селитебных, рекреационных и других функциональных зон и объектов, использования природных ресурсов, охраны историко-культурного наследия и окружающей среды.

Органы местного самоуправления в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией обеспечивают ее реализацию в установленные сроки, соблюдение градостроительных нормативов, а также ведение опорного плана территории поселения.

Государственное регулирование градостроительной деятельности, проведение градостроительной политики, направленной на социально- экономическое и научно-техническое развитие общества, осуществляется органами государственной власти и управления Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга, органами местного самоуправления пределах их компетенции и в соответствии с Законом об основах градостроительства в Российской Федерации, другими законодательными актами Российской Федерации и государственными программами и обеспечиваются:

* управлением государственными капитальными вложениями в создание и развитие социальной и производственной инфраструктур; регулированием налоговой политики;
* предоставлением дотаций, субсидий, субвенций, других бюджетных и внебюджетных видов финансовой и материальной помощи на развитие объектов градостроительной деятельности;
* контролем за соблюдением градостроительных нормативов и стандартов;
* осуществлением антимонопольных мер, приватизации объектов государственной собственности, в том числе объектов незавершенного строительства;
* проведением экспертизы, в том числе технической и экологической, градостроительной документации.

Порядок осуществления «градостроительной деятельности в особых условиях (предотвращение бедствий и катастроф, иных чрезвычайных ситуаций и ликвидация их последствий на территории Российской Федерации) определяется органами государственной власти и управления Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и органами местного самоуправления в пределах их компетенции». Финансирование этой деятельности осуществляется за счет целевых и резервных бюджетных фондов.

Стимулирование градостроительной деятельности осуществляется органами государственной власти и управления Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, органами местного самоуправления следующими мерами:

* установлением порядка предоставления и изъятия земельных участков, иной недвижимости и ресурсов, а также установлением налоговых ставок и коэффициентов с учетом градостроительной ситуации в соответствии с законодательством Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации;
* объявлением зон отчуждения земельных участков, имущества и иной недвижимости в интересах общества;
* созданием необходимого резерва земельных участков, подготовленных для застройки;
* обеспечением своевременного строительства систем инженерных и транспортных коммуникаций и сооружений;
* содействием страхованию селитебных территорий от риска причинения экологического ущерба деятельностью промышленных, транспортных, энергетических, высокочастотных и иных объектов;
* контролем за соблюдением сроков действия разрешений на строительство.

Контроль за исполнением законодательства осуществляется органами архитектуры и градостроительства, входящими в структуру органов государственной власти и управления Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга, органов местного самоуправления. Органы архитектуры и градостроительства действуют в районах, городах, районах городов и других поселениях в соответствии с примерными положениями, утверждаемыми в установленном порядке.

В соответствии с Законом об основах градостроительства в Российской
Федерации и издаваемыми в его развитие законодательными актами органы архитектуры и градостроительства по согласованию с органами местного самоуправления осуществляют установление административной черты городов, других поселений и выделение земельных участков на основе утвержденной градостроительной документации, контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации, выдачу архитектурно-планировочных заданий на проектирование и участвуют в лицензировании разработчиков градостроительных проектов и исполнителей работ (подрядчиков), а также оказывают иные услуги гражданам, учреждениям и предприятиям, другим субъектам градостроительной деятельности.

Градостроительная документация – документация, определяющая градостроительное развитие территории, регламенты градостроительной деятельности, социально - экономическое и градостроительное обоснование размещения объектов, их основные технико - экономические показатели и функциональное назначение (генплан города, градостроительный план развития административного округа и района, схема размещения отраслевого строительства, проект планировки территории, градостроительное обоснование размещения объекта).

1. ***НАЗНАЧЕНИЯ И ВИДЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ***

Градостроительное планирование развития территорий и поселений и их застройка осуществляются посредством разработки градостроительной документации о градостроительном планировании развития территории Российской Федерации и частей территории Российской Федерации; территорий субъектов Российской Федерации и частей территорий субъектов Российской Федерации; территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований и об их застройке.

Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории Российской Федерации и частей территории Российской Федерации (градостроительная документация федерального уровня) включает в себя Генеральную схему расселения на территории Российской Федерации и схемы градостроительного планирования развития частей территории Российской Федерации, включающих в себя территории двух и более субъектов Российской Федерации или части их территорий (далее - консолидированные схемы градостроительного планирования).

В градостроительной документации федерального уровня определяется сфера взаимных интересов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в области градостроительства и устанавливаются нормы, которые должны учитываться субъектами Российской Федерации при осуществлении градостроительной деятельности.

Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий субъектов Российской Федерации (за исключением городов Москвы и Санкт - Петербурга) и частей территорий субъектов Российской Федерации (градостроительная документация уровня субъекта Российской Федерации) включает в себя территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий республик, краев, областей, автономной области, автономных округов, пригородных зон, иных территорий (далее - территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий субъектов Российской Федерации и частей территорий субъектов Российской Федерации).

В градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий субъектов Российской Федерации и частей территорий субъектов Российской Федерации определяется сфера взаимных интересов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в области градостроительства.

Градостроительная документация для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований включает в себя градостроительную документацию о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований и градостроительную документацию о застройке территорий городских и сельских поселений.

Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований включает в себя:

* территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов);
* генеральные планы городских и сельских поселений;
* проекты черты городских и сельских поселений, черты других муниципальных образований.

Градостроительная документация о застройке территорий городских и сельских поселений включает в себя:

* проекты планировки частей территорий городских и сельских поселений (далее - проект планировки);
* проекты межевания территорий;
* проекты застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений (далее - проект застройки).

Каждому объекту градостроительной деятельности соответствует определенный вид градостроительной документации, разрабатываемый в соответствии с градостроительными, экологическими и иными нормативами. Градостроительная документация любого вида включает в себя текстовые и графические материалы, содержит обязательные положения, установленные заданием на разработку градостроительной документации соответствующего вида. Порядок ее согласования и утверждения устанавливается в соответствии с настоящим Кодексом, а также принимаемыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Градостроительная документация любого вида подлежит государственной экологической экспертизе в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации об экологической экспертизе.

Обязательными условиями для утверждения градостроительной документации любого вида являются ее согласование с соответствующими органами санитарно - эпидемиологического надзора, а также наличие положительного заключения органов охраны памятников культуры в случаях, определенных законодательством в области охраны памятников истории и культуры, других заинтересованных государственных органов с учетом мнения населения.

Законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления могут устанавливаться иные виды градостроительной документации, за исключением видов градостроительной документации, установленных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи, в зависимости от особенностей региональных и местных условий.

Градостроительная документация любого вида разрабатывается на основании задания, выданного соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления или по согласованию с ними заказчиками.

Задание на разработку градостроительной документации любого вида в случае необходимости может включать в себя проведение предпроектных научно - исследовательских работ и инженерных изысканий.

Внесение изменений в утвержденную градостроительную документацию любого вида осуществляется только по решению органов, утвердивших указанную градостроительную документацию, при условии ее опубликования и проведения обсуждения с участием населения, интересы которого затрагиваются в результате таких изменений.

Градостроительная документация любого вида может разрабатываться на конкурсной основе.

Утвержденная градостроительная документация любого вида подлежит передаче соответствующим органам архитектуры и градостроительства для регистрации и хранения.

Решение органов государственной власти и органов местного самоуправления о разработке градостроительной документации любого вида или о внесении в нее изменений, а также основные положения градостроительной документации любого вида подлежат опубликованию.

Порядок проведения обсуждения разрабатываемой градостроительной документации любого вида с участием населения устанавливается законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий и поселений учитывается при разработке федеральных целевых программ, целевых программ субъектов Российской Федерации и местных целевых программ, программ социально - экономического развития территорий Российской Федерации, территорий субъектов Российской Федерации, территорий муниципальных образований, схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, территориальных комплексных схем охраны природы и природопользования, а также схем защиты территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуацийприродного и техногенного характера.

***ЗАКЛЮЧЕНИЕ***

В заключении можно сказать, что основными целями градостроительной документации является обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования, а также обеспечение учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности.

Важное значение в последнее время приобрело территориальное планирование. Его документы являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии и реализации ими любых решений, связанных с устойчивым развитием территорий, развития всего комплекса инженерной, транспортной и социальной инфраструктур с учетом интересов граждан и их объединений.

Для поселений и городских округов такими документами территориального планирования являются генеральные планы, а для Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных районов — схемы территориального планирования, которые являются, по сути, тоже генеральными планами.

Таким образом, имея утвержденный генеральный план развития своей территории на 20 лет, органы власти различных уровней будут иметь долгосрочную программу ее социально-экономического развития.

Для обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и т.д.), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границы земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, используются проекты планировки территории.

Таким образом, в настоящее время, путём создания подробной градостроительной документации, создана прозрачная система градостроительной деятельности, которая определяет действия и ответственность его участников на всех этапах градостроительного планирования и реализации задуманного на многие годы вперед. Это, в свою очередь, позволит органам исполнительной власти всех уровней планировать развитие своих территорий с учетом научно обоснованных критериев, направленных на создание благоприятных условий жизнедеятельности населения в интересах настоящего и будущего поколений.

***СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ***

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.
2. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29.12.04 № 190-ФЗ (постатейный). А.Н.Королев, О.В.Плешакова, - М.: Юстицинформ, 2005. – с. 512.
3. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 № 131-ФЗ.
4. Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 18 октября 1995 № 169-ФЗ.
5. Кононович Ю. В., Потапов А. Д. Основы экологического планирования градостроительной деятельности - М.: МГСУ, 1999. – с. 368.
6. Правовое зонирование города. Введение в проблемы градорегулирования в рыночных условиях / Под ред. Э.К.Трутнева, 2-е изд., доп. – М.: Фонд Институт экономики города, 2002. – с. 376.
7. СниП 11-60-75. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов - М., Стройиздат, 1981.
8. Рекомендации по планировке и застройке жилых районов и микрорайонов: М., 1999. – с. 264.