

ЮРИДИЧЕСКИЕ СЛОВАРИ

ТОЛКОВЫЙ  
СЛОВАРЬ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

**Олег Игоревич Крассов  
Евгений Георгиевич Тарло  
Татьяна Владиславовна Петрова  
Толковый словарь  
градостроительного  
законодательства  
Серия «Юридические словари»**

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=11284851](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=11284851)*

*Крассов О. И., Петрова Т. В., Тарло Е. Г. Толковый словарь  
градостроительного законодательства: Издательство «Юридический  
центр Пресс»; Санкт-Петербург; 2004  
ISBN 5-94201-341-1*

### **Аннотация**

Словарь является своего рода комментарием действующего законодательства о градостроительной деятельности и предназначен для практикующих юристов, служащих органов государственной власти, органов местного самоуправления, преподавателей, студентов и аспирантов юридических и иных вузов, специалистов в области строительства, архитектуры и градостроительства, а также для других читателей, интересующихся правовыми вопросами градостроительства.

# **Олег Крассов, Татьяна Петрова, Евгений Тарло Толковый словарь градостроительного законодательства**

© О. И. Крассов, Т. В. Петрова, Е. Г. Тарло, 2004

© Е. Г. Тарло, предисловие, 2004

© Коллегия адвокатов «Тарло и партнеры», 2004

© Изд-во «Юридический центр Пресс», 2004

Рецензенты:

О. Л. Дубовик, докт. юрид. наук, проф., ведущий научный  
сотрудник Института государства и права РАН

О. Н. Самончик, канд. юрид. наук, старший научный со-  
трудник Института государства и права РАН

Автор концепции канд. юрид. наук Е. Г. Тарло

## Предисловие

Этот словарь продолжает серию толковых юридических словарей. В него включены около 500 терминов и понятий, используемых в действующем законодательстве для регулирования отношений в сфере градостроительной деятельности (градостроительства). Такая обширная терминология объясняется комплексным характером этих отношений, отражает специфику градостроительной деятельности.

Известно, что в рамках многих отраслей законодательства складывается своеобразный понятийный аппарат, обусловленный характером регулируемых отношений. Включение норм-определений в тексты федеральных законов и законов субъектов Российской Федерации стало уже традицией законотворчества. Юридические определения многочисленных специальных терминов зачастую играют решающую роль при толковании норм законов в правоприменительной практике.

Законодательство о градостроительстве является относительно молодой отраслью российского законодательства. Однако уже сегодня оно представляет собой значительный мас-

сив нормативных правовых актов, в основе которых лежит Градостроительный кодекс РФ от 8 мая 1998 г. Предметом их регулирования являются отношения в области создания системы расселения на территории Российской Федерации, градостроительного планирования, территориального зонирования, застройки, благоустройства городских и сельских территорий, развития их инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, сохранения объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей среды в целях обеспечения благоприятных условий проживания населения.

При подготовке словаря составители выбрали не только уже устоявшиеся, общепринятые, закрепленные в соответствующих законодательных актах термины, но и ряд близких или аналогичных им по содержанию терминов и понятий, апробированных в научных изданиях и отражающих современную концепцию регулирования градостроительной деятельности. Предлагаемые определения либо являются строго юридическими (т. е. нормами-определениями, заимствованными из текстов соответствующих законов или подзаконных нормативных правовых актов), либо представляют собой результат системного научного толкования законов.

Следует также иметь в виду, что некоторые термины имеют не одно, а два и более несовпадающих легальных определений, содержащихся в различных актах законодательства, что объясняется несовершенством законотворчества и

необходимостью последующего уточнения и конкретизации ранее закрепленных в законодательстве норм-определений. В подобных случаях в тексте словаря воспроизводятся все имеющиеся нормы-определения, проводится их сопоставление и правовой анализ с целью выявления того из определений, которое, по мнению авторов, в наибольшей степени соответствует целям, принципам и содержанию действующего законодательства.

Данный словарь, как и другие, призван обеспечить читателя необходимым объемом интересующих его знаний, а также помочь ему понять просчеты и недостатки законодательства и практики его применения. Он адресован, прежде всего, профессиональным юристам и тем, кто обучается юридической профессии. Вместе с тем словарь может быть полезен и для широкого круга читателей, интересующихся законодательством России.

Авторы надеются, что их труд вызовет положительную оценку у читателя и будет им востребован. Предлагаемый словарь в дальнейшем будет совершенствоваться и переиздаваться.

*Руководитель научного коллектива, кандидат юридических наук Е. Г. Тарло*

**АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ** – внегородские автомобильные дороги и сооружения на них, являющиеся собственностью Российской Федерации и субъектов Российской Федерации и обеспечивающие перевозки грузов и пассажиров между городскими и сельскими поселениями для удовлетворения социально-экономических и оборонных потребностей государства и нужд населения (Закон РФ от 18 октября 1991 г. № 1759-1 «О дорожных фондах в Российской Федерации»).

**АВТОРСКИЙ НАДЗОР** – услуга разработчика (автора) **проектной документации** (физического или юридического лица) по надзору за строительством, осуществляемая в целях обеспечения соответствия решений, содержащихся в проектной документации, выполняемым строительно-монтажным работам на объекте.

Необходимость проведения авторского надзора, как правило, определяется **заказчиком** документации и оговаривается в договоре между заказчиком и разработчиком документации, а также в задании на проектирование объекта. Автор **архитектурного проекта (архитектор)** вправе осуществлять надзор за строительством **архитектурного объекта** в соответствии со ст. 18 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в

Российской Федерации» и договором. Право на осуществление авторского надзора относится к личным неимущественным правам автора архитектурного проекта. Заказчик либо подрядчик вправе не привлекать автора архитектурного проекта с его согласия к авторскому надзору за строительством архитектурного объекта при условии реализации архитектурного проекта без изменений.

Порядок осуществления авторского надзора устанавливается **федеральным органом архитектуры и градостроительства** (см., в частности, **Свод правил** по проектированию и строительству. Авторский надзор за строительством зданий и сооружений СП 11-110-99, одобренный и введенный в действие постановлением Госстроя России от 10 июня 1999 г. № 44).

Авторский надзор проводится, как правило, в течение всего периода строительства и ввода объекта в эксплуатацию, а в случае необходимости – и в начальный период эксплуатации объекта.

**АВТОРСКОЕ ПРАВО НА ПРОИЗВЕДЕНИЯ АРХИТЕКТУРЫ** – согласно ст. 7 Закона РФ от 9 июля 1993 г. № 5351-1 «Об авторском праве и смежных правах» произведения архитектуры, **градостроительства** и садово-паркового искусства отнесены к объектам авторского права. Отношения по поводу возникновения, реализации, прекращения авторских прав на перечисленные объекты регулируются указанным Законом РФ, а также Федеральным законом от



17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации».

Объектами авторского права являются **архитектурный проект**, разработанная на его основе документация для строительства, а также **архитектурный объект**.

Гражданин, в результате творческого труда которого создан архитектурный проект, признается автором архитектурного проекта. Лица, оказывающие автору произведения архитектуры техническую, консультационную или организационную помощь либо осуществляющие организацию проектирования и строительства, контроль за выполнением указанных работ, не могут быть признаны соавторами.

Автор архитектурного проекта имеет исключительное право использовать свой архитектурный проект или разрешать использовать его для реализации путем разработки документации для строительства и строительства архитектурного объекта, а также требовать от **заказчика** предоставления права на участие в реализации своего проекта, если иное не предусмотрено договором. Передача перечисленных исключительных прав автора может осуществляться на основании договоров. Нарушением исключительных прав автора на использование архитектурного проекта могут быть признаны действия заказчика, поручившего без согласия правообладателя разработку документации для строительства иной организации (см. информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда от 28 сентября 1999 г. № 47,

п. 9).

Использование архитектурного проекта для реализации допускается только однократно, если иное не установлено договором, в соответствии с которым создан архитектурный проект. При этом архитектурный проект, а также выполненная на его основе документация для строительства могут быть использованы повторно исключительно с согласия автора архитектурного проекта и с выплатой автору или его наследникам авторского вознаграждения.

**АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВЕ** – один из видов юридической ответственности за нарушение законодательства о градостроительстве. Применение мер административной ответственности за нарушение законодательства о градостроительстве предусмотрено ст. 66 Градостроительного кодекса РФ и Кодексом РФ об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ. Субъектами административной ответственности за нарушения законодательства о градостроительстве могут быть российские граждане (в том числе должностные лица и индивидуальные предприниматели), юридические лица независимо от форм собственности и ведомственной подчиненности, а также иностранные юридические лица, граждане и лица без гражданства.

Кодексом РФ об административных правонарушениях предусмотрена ответственность за следующие правонаруше-

ния в области градостроительства: а) самовольное занятие **земельного участка** (ст. 7.1); б) нарушение требований сохранения, использования и охраны **объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)** федерального значения, их территорий и **зон их охраны** (ст. 7.13); в) проведение земляных, строительных и иных работ без разрешения государственного органа охраны объектов культурного наследия (ст. 7.14); г) незаконный отвод земельных участков на особо охраняемых землях историко-культурного назначения (ст. 7.16); д) нарушение правил содержания и ремонта **жилых домов** и (или) жилых помещений (ст. 7.22); е) нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23); ж) несоблюдение **экологических требований** при планировании, технико-экономическом обосновании проектов, проектировании, **размещении, строительстве, реконструкции**, вводе в эксплуатацию, эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов (ст. 8.1); з) нарушение требований нормативных документов в области строительства (ст. 9.4); и) нарушение установленного порядка **строительства** объектов, **приемки**, ввода их в эксплуатацию (ст. 9.5).

Ряд перечисленных административных правонарушений являются одновременно земельными (ст. 7.1, 7.16), экологическими (ст. 8.1), правонарушениями в области строительства (9.4, 9.5). Мерами административной ответственности за перечисленные нарушения являются предупреждение и

административный штраф. Порядок использования средств, поступающих в виде штрафов, определяется на основании п. 5 ст. 66 Градостроительного кодекса РФ и бюджетного законодательства.

За совершение административных правонарушений ответственность налагается должностными лицами органов государственного контроля и надзора, указанных в соответствующих статьях Кодекса РФ об административных правонарушениях (ст. 23.21; 23.29; 23.55; 23.56; 23.57).

В частности, за самовольное занятие **земельного участка** административная ответственность налагается органами государственного контроля в сфере использования и охраны земель. В случае совершения правонарушения, предусмотренного ст. 8.1 Кодекса, административная ответственность налагается должностными лицами органов государственного экологического контроля. Приказом Госстроя России от 18 июля 2002 г. № 149 утвержден Перечень должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях в области строительства и жилищной сфере.

**АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ПОРЯДОК КОМПЕНСАЦИИ ВРЕДА, ПРИЧИНЕННОГО НАРУШЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВЕ** – предусмотрен ст. 70 Градостроительного кодекса РФ, а также иными нормативными правовыми актами в случаях, когда в результате нарушения **законодательства о градо-**

**строительстве** произошло существенное ухудшение **среды жизнедеятельности** граждан. Подобные нарушения могут выражаться в несоблюдении **государственных градостроительных нормативов** (например, в сейсмически опасных зонах), в непринятии надлежащих мер по защите территорий **поселений от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера** (наводнений, оползней, селевых потоков, промышленных аварий и проч.)

Административный порядок компенсации вреда (в отличие от судебного порядка его возмещения) заключается в установлении специальных денежных пособий (единовременных или регулярных) и льгот, например, в виде предоставления жилых помещений в первоочередном или во внеочередном порядке для определенных категорий пострадавших граждан. Указанные меры могут быть предусмотрены актами федерального законодательства, законодательством субъектов РФ, актами органов местного самоуправления.

Категории пострадавших граждан, которым устанавливаются специальные льготы и пособия, определяются органами государственной власти и органами местного самоуправления. Указанные льготы и пособия выплачиваются за счет средств соответствующих бюджетов и иных не запрещенных законом источников.

Например, выплата компенсаций и предоставление льгот пострадавшим гражданам предусмотрены Законом РФ «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию ра-

диации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» от 15 мая 1991 г. № 1244-1; Федеральными законами от 10 января 2002 г. № 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне» и от 26 ноября 1998 г. № 175-ФЗ «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 г. на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» и проч. Компенсация вреда в перечисленных случаях обусловлена существенным ухудшением среды жизнедеятельности граждан, необходимостью их переселения за пределы загрязненных территорий и проч.

Административная форма компенсации вреда, возникшего в результате нарушения законодательства РФ о градостроительстве, посредством установления специальных льгот и пособий не освобождает лиц, виновных в допущенных нарушениях, от обязанности возместить причиненный вред. Граждане, получившие специальные льготы и пособия, не утрачивают права на полное **возмещение вреда**, которое может быть реализовано в судебном порядке.

**АНСАМБЛИ** – четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных **памятников, строений и сооружений** фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учеб-

ного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек **поселений**, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи (ст. 3 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

**АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – один из видов пользования **земельным участком**, возникающим на основании договора аренды земельного участка. Аренда земельного участка относится к числу обязательственных прав (в отличие от **вещных прав** на земельные участки, предусмотренных ст. 216 Гражданского кодекса РФ).

Общие положения об аренде земельных участков установлены Гражданским кодексом ГФ (ст. 606–625), Земельным кодексом РФ (ст. 22, 46). Отдельные положения об аренде земельных участков предусмотрены и иными федеральными законами. Например, Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)» определены существенные условия договора аренды **объекта культурного наследия** и земельных участков, на которых они расположены.

Объектом аренды могут быть земельные участки, про-

шедшие государственный кадастровый учет, а также части земельных участков. Площадь земельного участка или земельных участков, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается. В аренду передаются земельные участки, находящиеся в государственной собственности (федеральной или субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности, в **собственности граждан и юридических лиц**.

Не могут быть переданы в аренду земельные участки, изъятые из оборота в соответствии со ст. 27 (п. 4) Земельного кодекса РФ. К их числу относятся, например, земельные участки, предоставленные для постоянной деятельности Вооруженных Сил РФ, Пограничной службы РФ, других войск, воинских формирований и их органов и др.

Право на заключение договора аренды земельного участка может быть предоставлено по результатам **торгов (конкурсов, аукционов)** в соответствии со ст. 38 Земельного кодекса РФ.

Право аренды земельного участка может быть передано арендатором в залог либо внесено в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества или паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия **собственника земельного участка** при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору арен-



ды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Арендованный земельный участок может быть передан арендатором в субаренду в пределах срока действия договора аренды с уведомлением собственника земельного участка (арендодателя). При этом субарендатор получает все права арендатора земельного участка, предусмотренные земельным законодательством.

Аренда земельного участка прекращается по основаниям, предусмотренным ст. 46 Земельного кодекса РФ, в частности, в случаях **ненадлежащего использования земельного участка**, неиспользования земельного участка в течение трех лет (если более длительный срок не установлен договором аренды), а также в случаях **изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд**, реквизиции земельного участка.

**АРЕНДАТОР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – лицо, владеющее и пользующееся земельным участком по договору **аренды земельного участка** или договору субаренды земельного участка (ст. 5 Земельного кодекса РФ). Арендаторами земельных участков могут быть российские и иностранные граждане, лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица и иные субъекты. В предусмотренных законом случаях арендаторами земельных участков

могут быть государственные и муниципальные органы (см., например, п. 7 ст. 22 Земельного кодекса РФ).

Преимущественное право аренды земельного участка имеют собственники **зданий, строений, сооружений**, находящихся на земельном участке. Исключительное право аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют собственники **зданий, строений, сооружений**, находящихся на этих земельных участках.

По истечении срока договора аренды арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора, за исключением случаев, когда лица, имеющие преимущественные или исключительные права на заключение договора аренды, захотят реализовать их, и случаев ненадлежащего использования земельного участка арендатором.

Юридические лица (за исключением перечисленных в п. 1 ст. 20 Земельного кодекса РФ), использующие землю на **праве постоянного (бессрочного) пользования**, обязаны переоформить это право на право аренды земельных участков или приобрести их в **собственность** по своему желанию до 1 января 2004 г.

**АРХИВНЫЕ ФОНДЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ** – форма хранения учетно-технической, оценочной и правоустанавливающей документации (или копий с нее) на объекты **жилищного фонда** и другие объекты, учет которых ведется в соответствии с Положением об органи-

зации в Российской Федерации государственного **технического учета и технической инвентаризации** объектов **градостроительной деятельности**, утвержденным постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921. Архивные фонды включают **технические паспорта**, оценочную и иную учетно-техническую документацию по объектам учета, включая регистрационные книги, реестры, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела. Данные архивные фонды относятся к государственной части Архивного фонда Российской Федерации и являются федеральной собственностью. Подлинники учетно-технической и иной документации, хранящиеся в архивных фондах, не выдаются, если иное не установлено законодательством. Дела и документы архивных фондов не могут быть объектом сделок, в том числе сделок купли-продажи, за исключением случаев, указанных в федеральных законах.

**АРХИТЕКТОР** – лицо, осуществляющее на профессиональной основе **архитектурную деятельность**. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица осуществляют архитектурную деятельность наравне с российскими гражданами и юридическими лицами, если это предусмотрено международным договором Российской Федерации. При отсутствии соответствующего международного договора Российской Федерации иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут принимать участие в архитектурной дея-

тельности на территории Российской Федерации только с архитектором – российским гражданином или юридическим лицом.

Архитектор осуществляет свою деятельность на основании договора с заказчиком (**застройщиком**). Права архитектора при осуществлении им своей профессиональной деятельности определяются договором с **заказчиком** в соответствии со ст. 12 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации».

Архитектор, в частности, имеет право: а) запрашивать и получать **архитектурно-планировочное задание**, иные сведения и **исходные данные**, необходимые для предпроектных исследований, проектирования и строительства **архитектурного объекта**; б) осуществлять защиту согласованных с заказчиком (застройщиком) **архитектурных решений** при их экспертизе и рассмотрении в соответствующих органах; в) участвовать в разработке всех разделов документации для строительства, согласовывая все изменения архитектурных решений принятого **архитектурного проекта**, или принимать на себя по поручению заказчика (застройщика) руководство разработкой всех разделов документации для строительства; г) привлекать на договорной основе к разработке документации для строительства необходимых помощников, консультантов и технических работников, принимая на себя ответственность за объем и ка-

чество выполненных ими работ; д) осуществлять **авторский надзор** за строительством **архитектурного объекта** или по поручению заказчика (застройщика) быть его ответственным представителем на строительстве данного объекта; е) принимать участие в **приемке в эксплуатацию** готового архитектурного объекта или по поручению заказчика (застройщика) быть его ответственным представителем при приемке указанного объекта и проч.

Архитектор при осуществлении перечисленных видов деятельности обязан соблюдать действующее законодательство, **государственные стандарты** в области проектирования и строительства, **государственные градостроительные нормативы**, строительные, экологические нормативы и правила; **правила землепользования и застройки**, архитектурно-планировочное задание и изложенные в нем требования заказчика (застройщика).

Архитектор не вправе разглашать информацию о намерениях заказчика (застройщика) по реализации архитектурного проекта без его согласия.

**АРХИТЕКТУРНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ** – профессиональная деятельность граждан (**архитекторов**), имеющая целью создание **архитектурного объекта** и включающая в себя творческий процесс создания **архитектурного проекта**, координацию разработки всех разделов **проектной документации** для **строительства** или для **реконструкции**, **авторский надзор** за строительством архитектурного объ-

екта, а также деятельность юридических лиц по организации профессиональной деятельности архитекторов (ст. 2 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»).

Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (ст. 17) не включает архитектурную деятельность в перечень видов деятельности, подлежащих **лицензированию**. Федеральный закон от 21 марта 2003 г. № 31-ФЗ внес соответствующие изменения в Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», в результате чего в настоящее время не требуется получения лицензии для осуществления архитектурной деятельности.

**АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗАДАНИЕ** – комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению **архитектурного объекта** на конкретном **земельном участке**, а также обязательные экологические, технические, организационные и иные условия его проектирования и **строительства**, предусмотренные законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации (ст. 2 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»).

Архитектурно-планировочное задание выдается по заявке **заказчика (застройщика)** органом, ведающим вопросами архитектуры и градостроительства. Архитектур-

но-планировочное задание должно содержать положения утвержденной **градостроительной документации**, обязательные **экологические, санитарные, противопожарные требования** к архитектурному объекту, требования по охране **памятников истории и культуры**, указания на строительство в особых условиях (в сейсмозоне, зоне вечной мерзлоты и др.), требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного строительства. Не допускается включение в архитектурно-планировочное задание требований к архитектурным и конструктивным решениям, внутреннему оборудованию, внутренней отделке архитектурного объекта, а также иных требований и условий, ограничивающих права заказчика (застройщика) и автора **архитектурного проекта**, если такие требования и условия не основаны на положениях действующего законодательства, нормативных правовых актов, **градостроительных нормативов**, утвержденной **градостроительной документации**, не обоснованы необходимостью сохранения характера сложившейся застройки города или иного **поселения**, природной среды и охраны **памятников истории и культуры**.

Основанием для выдачи архитектурно-планировочного задания являются заявка заказчика (застройщика) и **документы, удостоверяющие право на земельный участок**, либо разрешение собственника земельного участка на проектирование на этом участке, либо решение органа государ-

ственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления о проектировании в случае, если участок находится в собственности субъекта Российской Федерации или в муниципальной собственности.

В выдаче архитектурно-планировочного задания может быть отказано, если намерения заказчика (застройщика) противоречат действующему законодательству, нормативным правовым актам, градостроительным нормативам, положениям утвержденной градостроительной документации, **правилам землепользования и застройки** города или иного поселения. Отказ в выдаче архитектурно-планировочного задания может быть обжалован заказчиком (застройщиком) соответственно в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в орган местного самоуправления и (или) в суд.

**АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ** – авторский замысел **архитектурного объекта**, его внешнего и внутреннего облика, пространственной, планировочной и функциональной организации, зафиксированный в архитектурной части документации для строительства и реализованный в построенном **архитектурном объекте** (ст. 2 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»).

**АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЪЕКТ** – здание, сооружение, комплекс зданий и сооружений, их интерьер, объекты **благоустройства**, ландшафтного или садово-паркового искус-



ства, созданные на основе **архитектурного проекта** (ст. 2 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»).

**АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ** – архитектурная часть документации для строительства и **градостроительной документации**, содержащая **архитектурные решения**, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, **противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические**, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов, в проектировании которых необходимо участие **архитектора** (ст. 2 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»).

**АТМОСФЕРНЫЙ ВОЗДУХ** – жизненно важный компонент **окружающей среды**, представляющий собой естественную смесь газов атмосферы, находящуюся за пределами жилых, производственных и иных помещений (ст. 1 Федерального закона от 4 мая 1999 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»). Согласно указанному Закону атмосферный воздух подлежит охране от загрязнения вредными (загрязняющими) веществами, от вредных физических воздействий – шума, вибрации, ионизирующего излучения, температурного и других физических факторов, изменяющих температурные, энергетические, волновые, ради-

ационные и другие физические свойства атмосферного воздуха, на здоровье человека и окружающую среду. Качество атмосферного воздуха, т. е. совокупность физических, химических и биологических свойств, отражающих степень его соответствия гигиеническим и экологическим нормативам, должно учитываться при разработке **градостроительной документации, проектной документации, зонировании территорий**, при принятии решений о **размещении зданий, строений, сооружений** и пр.

**Требования к охране атмосферного воздуха** установлены Федеральным законом «Об охране атмосферного воздуха», Федеральным законом от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об **охране окружающей среды**», иными нормативными правовыми актами и **нормативно-техническими документами** (экологические нормативы, санитарные нормы и правила и проч.) (см. также *требования к охране атмосферного воздуха при выборе места размещения объекта*).

**АУКЦИОНЫ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (ПРАВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)** – см. *торги по продаже земельных участков или прав на заключение договоров аренды земельных участков*.

**АЭРОДРОМ** – участок земли или поверхности воды с расположенными на нем **зданиями, сооружениями и оборудованием**, предназначенный для взлета, посадки, руле-

ния и стоянки воздушных судов. Аэродромы подразделяются на гражданские аэродромы, аэродромы государственной авиации и аэродромы экспериментальной авиации (ст. 40 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ). Гражданские аэродромы подлежат **государственной регистрации** с включением данных о них в Государственный реестр гражданских аэродромов РФ. Аэродромы государственной авиации подлежат государственной регистрации с включением данных о них в Государственный реестр аэродромов государственной авиации РФ, ведение которого возлагается на органы Министерства обороны РФ. Аэродромы экспериментальной авиации подлежат государственной регистрации с включением данных о них в Государственный реестр аэродромов экспериментальной авиации РФ, который ведется специально уполномоченным государственным органом в области оборонной промышленности.

**Государственная регистрация прав** собственности и иных **вещных прав** на аэродром, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение осуществляются в соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом «О государственной регистрации прав на **недвижимое имущество** и сделок с ним».

В целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов на территориях, прилегающих к аэродромам, вводятся ограничения на осуществление **градостроительной деятельности** и иной хозяйственной деятельности.

**АЭРОПОРТ** – комплекс сооружений, включающий в себя аэродром, аэровокзал, другие сооружения, предназначенный для приема и отправки воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющий для этих целей необходимые оборудование, авиационный персонал и других работников. Международным считается аэропорт, который открыт для приема и отправки воздушных судов, выполняющих международные воздушные перевозки, и в котором осуществляется таможенный, пограничный, санитарно-карантинный и иной контроль. Решение об открытии аэропорта для выполнения международных полетов воздушных судов или международного аэропорта принимает Правительство РФ (ст. 40 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ). Аэропорты подлежат государственной регистрации с включением данных о них в Государственный реестр аэропортов Российской Федерации. **Государственная регистрация прав** собственности и иных **вещных прав** на аэропорт, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение осуществляются в соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

«Б»

**БАРАК** – одно – или двухэтажное здание, предназначен-

ное для проживания, с общей кухней и санитарным узлом, как правило, деревянное, рассчитанное на короткий срок службы (10–20 лет).

**БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ СРОЧНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ** – один из видов пользования земельными участками. Право безвозмездного срочного пользования возникает на основании: а) решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления о **предоставлении земельных участков**, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное срочное пользование на срок не более одного года; б) договоров о предоставлении в безвозмездное срочное пользование земельных участков, находящихся в собственности граждан или юридических лиц; в) решений о предоставлении земельных участков в виде служебных земельных наделов работникам организаций транспорта, лесного, охотничьего хозяйства, **государственных природных заповедников и национальных парков** из состава земель этих организаций.

Безвозмездность пользования землей не означает полного освобождения землепользователя от любых сопряженных с землепользованием платежей, в частности, от земельного налога. Право безвозмездного пользования предусмотрено законодательством не только в отношении земельных участков, но и в отношении иных объектов недвижимости, например, **объектов культурного наследия** (ст. 56 Федерально-

го закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

**БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА ВНУТРЕННИХ ВОДНЫХ ПУТЕЙ** – полоса земли шириной 20 метров от края воды в глубину берега при среднем многолетнем уровне воды на свободных реках и нормальном уровне воды на искусственно созданных **внутренних водных путях**. На берегу, имеющем уклон более  $45^\circ$ , береговая полоса определяется от края берега в глубину берега.

Порядок использования указанной территории установлен ст. 10 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ от 7 марта 2001 г. и Положением об особых условиях пользования береговой полосой внутренних водных путей Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2003 г. № 71.

Организации внутреннего водного транспорта вправе использовать береговую полосу безвозмездно для работ, связанных с судоходством. Лица, использующие береговую полосу для проведения временных работ, после их окончания обязаны очистить береговую полосу и обустроить ее. Установка на береговой полосе каких-либо постоянных огней, направленных в сторону судовых ходов, за исключением навигационных огней, запрещается. Не допускается использовать береговую полосу для осуществления хозяйственной и иной деятельности, если такая деятельность несовместима

с обеспечением безопасности судоходства. Проекты **строительства** или **реконструкции** хозяйственных и иных объектов, размещаемых на береговой полосе, подлежат обязательному согласованию с бассейновыми органами государственного управления на внутреннем водном транспорте.

**БЕСХОЗЯЙНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** – земельный участок, собственник которого отказался от него путем подачи соответствующего заявления об отказе от земельного участка в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. В соответствии со ст. 225 Гражданского кодекса РФ такой земельный участок признается бесхозной недвижимой вещью. Бесхозные недвижимые вещи (в том числе земельные участки) принимаются на учет органами, осуществляющими **государственную регистрацию прав на недвижимое имущество**, по заявлению органов местного самоуправления, на территории которых расположены эти земельные участки (иные объекты недвижимости).

Следует иметь в виду, что право собственности сохраняется за отказавшимся от земельного участка лицом в течение года. Это лицо может снова осуществлять владение, пользование и распоряжение данным участком до вынесения судом решения о признании права муниципальной собственности на данный земельный участок. В этот период земельный участок может быть приобретен и на основании приобретательной давности. Законодательство устанавлива-

ет годичный срок, в течение которого бесхозная недвижимая вещь (земельный участок) может снова вернуться к собственнику или перейти к другим лицам на основании приобретательной давности в порядке, предусмотренном ст. 234 Гражданского кодекса РФ.

Только по истечении указанного срока суд на основании иска органа, уполномоченного управлять муниципальным имуществом, может признать бесхозный земельный участок муниципальной собственностью.

**БЕСХОЗЯЙНЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ (ЗДАНИЕ, СТРОЕНИЕ, СООРУЖЕНИЕ)** – объект недвижимости (здание, строение, сооружение), который не имеет собственника, либо собственник которого неизвестен, или объект, от которого его собственник отказался. Правовой режим бесхозного здания, строения, сооружения аналогичен правовому режиму **бесхозного земельного участка**.

Бесхозные объекты недвижимости принимаются на учет органами, осуществляющими **государственную регистрацию прав на недвижимое имущество**, по заявлению органов местного самоуправления, на территории которого они находятся.

Указанные бесхозные объекты подлежат государственному **техническому учету** в порядке, предусмотренном Положением об организации в Российской Федерации государственного технического учета и **технической инвента-**



**ризации объектов градостроительной деятельности,** утвержденным постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921.

Порядок приобретения бесхозных объектов недвижимости в собственность установлен ст. 225 (п. 3) Гражданского кодекса РФ.

**БЛАГОПРИЯТНАЯ ОКРУЖАЮЩАЯ СРЕДА** – окружающая среда, качество которой обеспечивает устойчивое функционирование естественных экологических систем, природных и природно-антропогенных объектов (ст. 1 Федерального закона от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»). Следует заметить, что закрепленное в Законе определение является не совсем удачным, поскольку исключает человека как главного субъекта, заинтересованного в благоприятном состоянии **окружающей среды**, и не включает такого важного критерия, как безопасность окружающей среды для здоровья человека.

**Законодательство о градостроительной деятельности** оперирует сходным понятием – **благоприятная среда жизнедеятельности**, которое включает в себя не только экологические, но и гигиенические, социальные, эстетические и иные параметры, характеризующие среду **поселений** и иных территорий в качестве благоприятной для проживания граждан.

Право каждого на благоприятную окружающую среду закреплено также в ст. 42 Конституции РФ. Основными за-

конодательными гарантиями его соблюдения являются право на получение полной и достоверной информации о состоянии окружающей среды и обязанность государственных органов предоставить такую информацию; право на предъявление исков о прекращении (ограничении) экологически вредной деятельности, о возмещении вреда, причиненного здоровью и (или) имуществу в результате негативного воздействия окружающей среды; **экологическая экспертиза**, экологический контроль, установленные **экологические требования** к осуществлению хозяйственной и иной деятельности; юридическая ответственность за совершение экологических правонарушений и проч.

**БЛАГОПРИЯТНАЯ СРЕДА ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ** – понятие, употребляемое в Градостроительном кодексе РФ применительно к праву гражданина на благоприятную среду жизнедеятельности. Данное право гражданина является произвольным от закреплённого в ст. 42 Конституции РФ права каждого на **благоприятную окружающую среду**.

Законодательство о градостроительной деятельности не даёт юридического определения понятия «благоприятная среда жизнедеятельности». Содержание этого понятия и соответствующего права гражданина следует рассматривать в контексте всего Градостроительного кодекса РФ, а также ряда иных Федеральных законов: «Об охране окружающей среды», «О санитарно-эпидемиологической безопасности населения», «О радиационной безопасности», «О защите насе-

ления и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» и проч.

Благоприятное состояние среды жизнедеятельности включает ряд аспектов: экологическую и санитарно-гигиеническую безопасность среды жизнедеятельности для человека; доступность **социальной, транспортной и инженерной инфраструктур**; сохранение природных объектов и ландшафтного разнообразия; сохранение исторического облика объектов градостроительной деятельности и проч.

Формальными критериями благоприятного состояния среды жизнедеятельности является ее соответствие установленным **градостроительным нормативам, строительным, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным** и иным нормативам и правилам.

Правовые гарантии соблюдения права гражданина на благоприятную среду жизнедеятельности закреплены в ряде статей Градостроительного кодекса РФ (ст. 18, 29, 65, 66, 67, 70 и др.), в Федеральном законе «Об охране окружающей среды», в иных актах федерального законодательства.

**БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ** – комплекс мероприятий, включающий рекультивацию земель, работы с растительным грунтом, озеленение (посадку **зеленых насаждений** и цветов в цветниках, посев газонов), устройство внутриквартальных **проездов**, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, оград, открытых плоскостных спортивных сооружений, оборудование мест отдыха и детских площадок,

размещение малых архитектурных форм (скамеек, беседок), размещение **наружной рекламы** и проч.

К благоустройству относится также ряд работ по **инженерной подготовке территорий**: организация рельефа, поверхностного стока, обеспечение территории защитными сооружениями (насыпями, дамбами, нагорными канавами, водоемами и т. п.) с учетом типа **поселения** и его застройки, вида хозяйственной и иной деятельности и в соответствии с **государственными градостроительными нормативами** и правилами.

Благоустройству подлежат территории, используемые для проживания населения и для осуществления хозяйственной и иной деятельности.

Благоустройство территорий определяется **градостроительной документацией**, в частности **проектами застройки** земельных участков, **кварталов, микрорайонов** и других **элементов планировочной структуры** поселений и разрабатываемыми на ее основе специальными схемами и проектами благоустройства территорий.

Благоустройство территорий субъектов Российской Федерации, городских и сельских поселений, других муниципальных образований обеспечивают органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления. Благоустройство территорий федерального значения обеспечивают федеральные органы исполнительной власти на основе федеральных целевых про-

грамм за счет средств федерального бюджета и иных источников.

Граждане и юридические лица, являющиеся **собственниками земельных участков, землевладельцами, землепользователями или арендаторами земельных участков**, обязаны проводить работы по благоустройству используемых ими земельных участков в соответствии с градостроительной и **проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами** (например, строительными нормами и правилами – СНиП Ш-10-75 «Благоустройство территорий», утвержденными постановлением Госстроя СССР от 25 сентября 1975 г. № 158), санитарными, экологическими и иными специальными нормативами и правилами. Участие собственников, владельцев, пользователей и арендаторов объектов недвижимости в обеспечении благоустройства территорий поселений осуществляется по соглашениям с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**БОТАНИЧЕСКИЙ САД** – одна из категорий **особо охраняемых природных территорий** природоохранное учреждение, в задачи которого входит создание специальных коллекций растений в целях сохранения разнообразия и обогащения растительного мира, а также осуществление научной, учебной и просветительской деятельности. Ботаниче-

ские сады могут быть федерального или регионального значения и образуются соответственно решениями органов государственной власти Российской Федерации или субъектов Российской Федерации. Режим особой охраны территорий ботанических садов, включая ограничения на осуществление хозяйственной и **градостроительной деятельности**, определяется в соответствии с Федеральным законом от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (ст. 28–30), иными нормативными правовыми актами, а также в соответствии с положением о конкретном ботаническом саде.

Ботанические сады могут располагаться в пределах черты поселений. При этом земли, занятые ботаническими садами, относятся к землям особо охраняемых территорий, правовой режим которых определяется в соответствии со ст. 95 Земельного кодекса РФ.

## «В»

**БЕРАНДА** – застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к дому или встроенное в него (СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения», утвержденные постановлением Госстроя РФ от 10 сентября 1997 г. № 18–51). Встроенное или пристроенное к индивидуальному жилому дому остекленное неотапливаемое помещение, не вза-

имосвязанное с освещением примыкающего к нему помещения и не имеющее ограничения по глубине (письмо Госстроя РФ от 25 апреля 2001 г. №НМ-2161/3 «О балконах, лоджиях, верандах»).

**ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОЕ имущество** – право собственности и иные права на **недвижимое имущество**, предусмотренные ст. 216 Гражданского кодекса РФ. К числу вещных прав на **земельные участки** как объекты недвижимости относится **право собственности на земельные участки**, **право постоянного (бессрочного) пользования**, **право пожизненного наследуемого владения**, **сервитуты**. В отношении иных **объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений)** гражданским законодательством установлена следующая система вещных прав: право собственности, право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом.

Такие вещные права, как право хозяйственного ведения и право оперативного управления, не предусмотрены законодательством для земельных участков.

Защита права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 301–304 Гражданского кодекса РФ.

**ВНЕШНИЕ УСЛОВИЯ** – влияющие на состояние и использование территории экологические, инфраструктурные и ресурсные факторы ее окружения (СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государствен-

ного градостроительного кадастра Российской Федерации», утвержденные постановлением Минстроя России от 28 октября 1996 г. № 18–75).

**ВНУТРЕННИЕ ВОДНЫЕ ПУТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ** – естественные или искусственно созданные федеральные пути сообщения, обозначенные навигационными знаками или иным способом и используемые в целях судоходства (ст. 3 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ).

Внутренние водные пути и расположенные на них судоходные **гидротехнические сооружения** находятся в федеральной собственности и используются в целях судоходства любыми юридическими и физическими лицами. **Строительство** и эксплуатация сооружений на внутренних водных путях, а также добыча нерудных строительных материалов осуществляется по согласованию с бассейновыми органами государственного управления на внутреннем водном транспорте и государственными речными судоходными инспекциями бассейнов. Владельцы сооружений на внутренних водных путях обязаны за свой счет устанавливать навигационные огни и знаки, другое оборудование и обеспечивать их действие в целях безопасности судоходства в соответствии с требованиями **государственных стандартов** по согласованию с бассейновыми органами государственного управления на внутреннем водном транспорте. Владельцы разводных и подъемных мостов обязаны за свой счет раз-



водить и поднимать их в порядке, согласованном с бассейновыми органами государственного управления на внутреннем водном транспорте, или на основании их заявок. В пределах внутренних водных путей выделяют береговые полосы с установлением особого режима использования.

Перечень внутренних водных путей Российской Федерации утвержден распоряжением Правительства РФ от 19 декабря 2002 г. № 1800-р.

**ВОДОВОДЫ ЗАМКНУТОГО ПОПЕРЕЧНОГО СЕЧЕНИЯ ГИДРОЭЛЕКТРОСТАНЦИЙ, ГИДРОАККУМУЛИРУЮЩИХ ЭЛЕКТРОСТАНЦИЙ, НАСОСНЫХ СТАНЦИЙ** – один из видов гидротехнических сооружений. Предназначены для обеспечения пропуска воды при всех режимах эксплуатации, предусмотренных проектом (СНиП 2.06.01–86 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования», утвержденные постановлением Госстроя СССР от 28 мая 1986 г. № 71).

**ВОДОЗАБОРНЫЕ СООРУЖЕНИЯ** – один из видов гидротехнических сооружений. Водозаборные сооружения должны обеспечивать бесперебойную подачу воды в водоводы гидроэлектростанций, гидроаккумулирующих электростанций, насосных станций, магистральные каналы оросительных систем и другим водопользователям; прекращение поступления воды в водоводы и каналы при их плановом осмотре, ремонте в соответствии с режимом эксплуатации и в случае аварии (СНиП 2.06.01–86 «Гидротехни-

ческие сооружения. Основные положения проектирования», утвержденные постановлением Госстроя СССР от 28 мая 1986 г. № 71).

**ВОДООХРАННАЯ ЗОНА** – территория, примыкающая к акватории водного объекта, на которой устанавливается специальный режим использования и охраны природных ресурсов и осуществления иной хозяйственной деятельности. Согласно ст. 111 Водного кодекса РФ для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира устанавливаются водоохранные зоны.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы. В этих полосах запрещается распашка земель, рубка и корчевка леса, размещение животноводческих ферм и лагерей, а также другая деятельность, за исключением случаев, предусмотренных Водным кодексом РФ. В прибрежных защитных полосах водоохранных зон допускается размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйств, а также водозаборных, портовых и **гидротехнических сооружений** при наличии лицензии на водопользование. Земли водоохранных зон отнесены ст. 97 Земельного кодекса РФ к землям природоохранного назначения.

Действует Положение о водоохранных зонах водных объ-

ектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное постановлением Правительства РФ от 23 ноября 1996 г. № 1404. Размеры и границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос, а также режим их использования устанавливаются исходя из физико-географических, почвенных, гидрологических и других условий с учетом прогноза изменения береговой линии водных объектов.

В водоохранных зонах, в частности, запрещено **размещение** складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горючесмазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, размещение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, **кладбищ** и скотомогильников, накопителей сточных вод; проведение работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ. На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, **дачных**, садово-огородных **земельных участках** должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

Поддержание в надлежащем состоянии водоохранных зон, прибрежных защитных полос и водоохранных знаков возлагается на водопользователей. **Собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи, арендаторы**, на землях которых находятся водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, обязаны соблюдать установленный режим использования этих зон и полос.

Установление водоохранных зон не влечет за собой **изъятия** земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законом. Территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос учитываются при разработке и утверждении **градостроительной документации**, а также **схем зонирования территорий**.

В пределах территорий водоохранных зон и прибрежных защитных полос вводятся ограничения на осуществление **градостроительной деятельности** с учетом специфики режима указанных территорий (ст. 37 Градостроительного кодекса РФ).

**ВОДОПРОВОД** – комплекс сооружений, включающий водозабор, водопроводные насосные станции, станции очистки воды или водоподготовки, водопроводную сеть и резервуары для обеспечения водой определенного качества потребителей (ГОСТ 25151-82 (СТ СЭВ 2084-80) «Водоснабжение. Термины и определения»). Проектирование и строительство централизованных систем водоснабжения, включающих комплекс вышеуказанных сооружений, осуществляется в соответствии со СНиП 2.04.02–84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». **Централизованные системы коммунального водоснабжения** в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» находятся в

муниципальной собственности.

**ВОДОСБРОСНЫЕ, ВОДОСПУСКНЫЕ И ВОДО-ВЫПУСКНЫЕ СООРУЖЕНИЯ** – гидротехнические сооружения, позволяющие регулировать уровень воды в каналах, водохранилищах, иных водных объектах, в том числе в целях предупреждения возникновения **чрезвычайных ситуаций** на водных объектах.

Водосбросные сооружения предназначены для пропуска расходов половодья и дождевых паводков и других неиспользуемых расходов воды во избежание превышения установленных проектом уровней воды в верхнем бьефе; для пропуска льда, шуги, мусора и других плавающих предметов из верхнего бьефа в нижний, если это требование предъявляется по условиям эксплуатации гидроузла.

Водоспускные сооружения предназначены для полного или частичного опорожнения водохранилищ или каналов и для промыва наносов. Водовыпускные сооружения осуществляют пропуски воды из водохранилища или канала (СНиП 2.06.01–86 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования», утвержденные постановлением Госстроя СССР от 28 мая 1986 г. № 71).

**ВОЕННЫЕ ГОРОДКИ** – см. *закрытые военные городки*.

**ВОЗДУШНОЕ ПРОСТРАНСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ** – воздушное пространство над территорией Российской Федерации, в том числе воздушное простран-

ство над внутренними водами и территориальным морем. Структура воздушного пространства включает в себя зоны, районы и маршруты обслуживания воздушного движения (воздушные трассы, местные воздушные линии и т. п.), районы **аэродромов** и аэроузлов, специальные зоны и маршруты полетов воздушных судов, **запретные зоны**, опасные зоны (районы полигонов, взрывных работ и т. п.), зоны ограничений полетов воздушных судов и другие установленные для осуществления деятельности в воздушном пространстве элементы структуры воздушного пространства (Воздушный кодекс РФ от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ). В Градостроительном кодексе РФ используется понятие «воздушное пространство в пределах **черты городских и сельских поселений**» (ст. 38), которое рассматривается в качестве одной из частей, составляющих **территорию поселения**, и находится в ведении органов местного самоуправления за исключением частей воздушного пространства, которые принадлежат иным лицам или используются для полетов воздушных судов.

Понятие «воздушное пространство» как часть территории не следует путать с понятием **атмосферный воздух**, содержание которого раскрывается в законодательстве об охране атмосферного воздуха.

**ВОЗМЕЩЕНИЕ ВРЕДА, ПРИЧИНЕННОГО ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** – одна из обязанностей субъектов (физиче-

ских и юридических лиц), причинивших вред **среде жизнедеятельности** при осуществлении **градостроительной деятельности** с нарушением **законодательства о градостроительстве**. Согласно ст. 67 Градостроительного кодекса РФ причиненный вред должен быть возмещен в полном объеме. Общие положения о возмещении причиненного вреда установлены гражданским законодательством (гл. 59 Гражданского кодекса РФ). Согласно п. 1 ст. 1064 Гражданского кодекса РФ причиненный вред подлежит возмещению в полном объеме лицом, его причинившим.

Полный объем предполагает возмещение всех причиненных убытков (расходов, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утраты или повреждения его имущества), а также неполученных доходов, которые это лицо получило бы при обычных условиях (упущенная выгода).

Порядок возмещения вреда, причиненного среде жизнедеятельности граждан, установлен не только гражданским законодательством, но и законодательством об **охране окружающей среды**, земельным, лесным, водным, санитарным и иным законодательством. Так, нормы, регулирующие порядок возмещения вреда, причиненного **окружающей среде**, закреплены в Федеральном законе от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (ст. 77, 78), иных актах федерального законодательства.

Вред окружающей среде, причиненный субъектом хозяй-

ственной и иной деятельности, в том числе на проект которой имеется положительное заключение **государственной экологической экспертизы**, подлежит возмещению заказчиком или субъектом хозяйственной и иной деятельности. Возмещение вреда производится на добровольной основе либо по решению суда или арбитражного суда.

Если вред явился результатом ненадлежащей деятельности нескольких организаций (включая проектные, изыскательские организации, допустившие ошибки в **проектной документации**, строительные организации, виновные в некачественном выполнении работ по **строительству** очистных сооружений и т. п.), суды должны определить размер ответственности каждой из них с учетом степени ее вины и возложить на них обязанность по возмещению вреда (постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 21 октября 1993 г. № 22 «О некоторых вопросах практики применения Закона РСФСР «Об охране окружающей природной среды»).

Определение размера вреда окружающей среде, причиненного нарушением законодательства об охране окружающей среды, осуществляется исходя из фактических затрат на восстановление нарушенного состояния окружающей среды, с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды, а также в соответствии с проектами рекультивационных и иных восстановительных работ, а при их отсутствии – в соответствии с таксами и методиками исчисления размера



вреда окружающей среде, утвержденными в установленном порядке. Иски о возмещении вреда окружающей среде могут быть предъявлены в течение двадцати лет (ст. 78 Федерального закона «Об охране окружающей среды»).

Законодательством предусмотрены случаи страхования риска гражданско-правовой ответственности за вред (ущерб), причиненный в результате аварий на отдельных категориях **потенциально опасных объектов**. Например, Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 117-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений» предусматривает обязательное страхование на случай аварии **гидротехнического сооружения** (ст. 15). Постановлением Правительства РФ от 18 декабря 2001 г. № 876 утверждены Правила определения величины финансового обеспечения гражданской ответственности за вред, причиненный в результате аварии гидротехнического сооружения.

Федеральный закон 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» также предусматривает обязательное страхование ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц и окружающей среде при эксплуатации **опасного производственного объекта** и устанавливает порядок определения минимального размера страховой суммы страхования ответственности на случай аварии на опасном производственном объекте (ст. 15).

**ВОССОЗДАНИЕ УТРАЧЕННОГО ОБЪЕКТА**

**КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ** – осуществляется посредством его **реставрации** в исключительных случаях при особом историческом, архитектурном, научном, художественном, градостроительном, эстетическом или ином значении указанного объекта и при наличии достаточных научных данных, необходимых для его воссоздания. Решение о воссоздании утраченного **объекта культурного наследия** за счет средств федерального бюджета принимает Правительство РФ по представлению федерального органа охраны объектов культурного наследия, основанному на заключении **государственной историко-культурной экспертизы** и согласованному с органом государственной власти субъекта Российской Федерации, определенным законом данного субъекта Российской Федерации, с учетом общественного мнения, а также в случае воссоздания **памятника** или **ансамбля** религиозного назначения с учетом мнения религиозных организаций (ст. 47 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

**ВРЕДНОЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ ВОД** – затопление, **подтопление** и другое вредное влияние поверхностных и подземных вод на определенные территории и объекты (ст. 1 Водного кодекса РФ).

В целях борьбы с вредным воздействием вод запрещается ввод в эксплуатацию хозяйственных и других объектов,

в том числе фильтрующих накопителей, захоронений отходов, городских и других свалок, не оборудованных устройствами, очистными сооружениями, предотвращающими загрязнение, засорение, истощение водных объектов и вредное воздействие вод, а также оросительных, обводнительных и осушительных систем, водохранилищ, плотин, каналов и других **гидротехнических сооружений** до проведения мероприятий, предотвращающих вредное воздействие вод (ст. 105 Водного кодекса РФ).

Граждане и юридические лица при эксплуатации хозяйственных и других объектов, влияющих на состояние водных объектов (например, при извлечении подземных вод при добыче полезных ископаемых, при проведении работ по водопонижению, **строительстве** и эксплуатации дренажных систем на мелиорированных землях и проч.), обязаны получить лицензии на водопользование (ст. 107 Водного кодекса РФ) и принять меры по предотвращению вредного воздействия вод.

Органы государственной власти, местного самоуправления и водопользователи обязаны принимать меры по предупреждению и ликвидации последствий вредного воздействия вод: наводнений, затопления и подтопления; разрушения берегов, плотин, дамб и других сооружений; заболачивания и засоления земель; эрозии почв, образования оврагов, оползней, селевых потоков и других явлений. В случаях, предусмотренных законодательством, для предупреждения

и ликвидации последствий вредного воздействия вод Правительство РФ или органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации могут создавать специальные комиссии, решения которых, принятые в пределах их полномочий, являются обязательными для всех граждан и юридических лиц.

Водопользователи в случае **чрезвычайных ситуаций** (стихийных бедствий и аварий) на водных объектах обязаны принимать участие в мероприятиях по предупреждению и ликвидации последствий вредного воздействия вод по согласованию с государственным органом управления использованием и охраной водного фонда и с органами местного самоуправления.

При разработке **градостроительной документации** всех видов с учетом материалов комплексных **инженерных изысканий** должны предусматриваться меры по защите территорий и **поселений** от вредного воздействия вод.

**ВРЕМЕННОЕ ЗАНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – временное использование для государственных или муниципальных нужд **земельного участка**, находящегося в **собственности граждан и юридических лиц**, в их пользовании или владении. Временное занятие земельного участка может производиться для целей **строительства** (например, на сопредельных земельных участках), проведения **инженерных изысканий**, ремонтных и иных работ. Содержание понятия «государственные и муниципальные

нужды» в данном случае не совпадает с содержанием аналогичного понятия, предусмотренного для случаев **изъятия земельных участков** у собственников, землевладельцев и землепользователей (государственные и муниципальные нужды, влекущие изъятие земельных участков, определены в ст. 49 Земельного кодекса РФ).

Временное занятие земельного участка может осуществляться на основании договора **аренды с собственником земельного участка** (гражданином или юридическим лицом), заключаемым на срок не более одного года (п. 7 ст. 22 Земельного кодекса РФ). Убытки, причиненные временным занятием земельного участка, подлежат возмещению собственнику земельного участка, **землевладельцу, землепользователю, арендатору земельного участка** в полном объеме, включая упущенную выгоду.

**ВРЕМЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ** – специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные, жилые и общественные **здания и сооружения**, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников **строительства** (Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений ГСН 81-05-01-2001, утвержденный постановлением Госстроя России от 7 мая 2001 г. № 45). Временные здания и сооружения подразделяются на титульные и нетитульные.

К титульным временным зданиям и сооружениям, в част-

ности, относятся: вновь построенные постоянные здания и сооружения, временно приспособленные для обслуживания работников строительства и для производственных нужд строительства; временные обустройства (площадки, платформы и др.) для материалов, изделий, конструкций и проч.; временные производственные мастерские (ремонтно-механические, арматурные, столярные и др.); электростанции, трансформаторные подстанции, котельные, насосные, компрессорные, водопроводные, канализационные, калориферные и т. п. здания (сооружения) временного пользования; временные станции для отделочных работ; временные конторы строительных участков, строительного-монтажных управлений и др.; временные лаборатории для испытаний строительных материалов; временные гаражи и др.

К нетитульным временным зданиям и сооружениям, в частности, относятся: складские помещения и навесы при объекте строительства; душевые, кубовые, неканализованные уборные и помещения для обогрева рабочих; настилы, стремянки, лестницы, переходные мостики, ходовые доски; сооружения, приспособления и устройства по технике безопасности и проч.

**ВЫБОР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА** – начальный этап процедуры предоставления земельного участка для строительства (в случае, если участок предоставляется с предварительным согласованием места размещения объекта). Порядок выбора зе-

мельного участка для строительства предусмотрен ст. 31 Земельного кодекса РФ.

Лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка, обращаются в соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка для строительства и предварительном согласовании места размещения объекта. В заявлении должны быть указаны: а) назначение объекта; б) его предполагаемое **местоположение**; в) площадь **земельного** участка, необходимая для обслуживания объекта; г) право (титул), на котором предполагается использовать землю (**аренда, постоянное (бессрочное) пользование**).

Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства в **собственность граждан и юридических** лиц осуществляется исключительно на **торгах (конкурсах, аукционах)** в соответствии со ст. 38 Земельного кодекса РФ.

Орган местного самоуправления на основании указанного выше заявления или по обращению исполнительного органа государственной власти, так как заявление может быть направлено и в этот орган, обеспечивает выбор земельного участка.

Выбор конкретного земельного участка осуществляется на основе документов **государственного земельного ка-**

**дастра, землеустроительной документации, с соблюдением градостроительных нормативов, экологических, санитарных, противопожарных нормативов и правил, а также с учетом правил землепользования и застройки и содержащихся в них градостроительных регламентов.**

При принятии решения обязательно должны приниматься во внимание экологические, градостроительные и иные условия **размещения объектов**, предусмотренные законодательством. Решение о выборе земельного участка оформляется актом выбора участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления **охранной зоны** или **санитарно-защитной зоны** объекта строительства. Если выбранный земельный участок находится в пользовании (собственности, владении) иных лиц, может быть принято решение о его **изъятии**, в том числе путем **выкупа**, для государственных или муниципальных нужд в порядке, предусмотренном ст. 49, 55 Земельного кодекса РФ. В этом случае к акту должны прилагаться расчеты убытков **собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков**, а также **потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства.**

Акт выбора земельного участка утверждается путем принятия решения о **предварительном согласовании размещения объекта** (п. 6 ст. 31 Земельного кодекса РФ). Данное решение сохраняет свое действие в течение трех лет.



**ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – процедура **изъятия земельного участка** для государственных или муниципальных нужд, применяемая в отношении земельного участка, находящегося в **собственности граждан и юридических лиц**. Отличительными чертами данной процедуры являются, во-первых, изъятие земельного участка исключительно для государственных или муниципальных нужд, во-вторых, предварительное и равноценное возмещение стоимости земельного участка, в-третьих, эта процедура может быть осуществлена только на основании решения суда. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд определен земельным (ст. 49 и 55 Земельного кодекса РФ) и гражданским (ст. 279, 280, 281, 282 Гражданского кодекса РФ) законодательством.

Плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником (гражданином или юридическим лицом) земельного участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок. При определении выкупной цены в нее включаются **рыночная стоимость земельного участка** и находящегося на нем **недвижимого имущества**, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с до-

срочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену (ст. 281 Гражданского кодекса РФ).

## «Г»

**ГАЗОТРАНСПОРТНЫЕ И ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ СЕТИ** – имущественный производственный комплекс, состоящий из организационно и экономически взаимосвязанных объектов, предназначенных для транспортировки и подачи газа непосредственно его потребителям (Федеральный закон от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»).

В состав газораспределительных сетей входят: а) наружные подземные, наземные и надземные распределительные газопроводы, межпоселковые газопроводы, газопроводы – вводы с установленной на них запорной арматурой; б) внеплощадочные газопроводы промышленных предприятий; в) переходы газопроводов через естественные и искусственные препятствия, в том числе через реки, железные и автомобильные дороги; г) отдельно стоящие газорегуляторные пункты, расположенные на территории и за **территорией поселений**, промышленных и иных предприятий, а также

газорегуляторные пункты, размещенные в зданиях, шкафах или блоках; д) устройства электрохимической защиты стальных газопроводов от коррозии и средства телемеханизации газораспределительных сетей, объекты их электропривода и энергоснабжения.

Газораспределительные сети относятся к категории **опасных производственных объектов**. Для их защиты устанавливаются **охранные зоны газораспределительных сетей**.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.