

Градостроительный кодекс Волгоградской области  
от 10 июня 2002 года N 715-ОД

Принят областной Думой 25 апреля 2002 года

<u>Раздел 1. Общие положения</u>	<u>(ст.ст. 1 - 17)</u>
<u>Глава I. Задачи и область применения Кодекса</u>	<u>(ст.ст. 1 - 4)</u>
<u>Глава II. Принципы организации межселенных территорий</u> и градостроительства	<u>(ст.ст. 5 - 7)</u>
<u>Глава III. Территориальное планирование</u>	<u>(ст.ст. 8 - 12)</u>
<u>Глава IV. Градостроительное планирование</u>	<u>(ст.ст. 13 - 17)</u>
<u>Раздел 2. Организация территории области, ее административно-</u>	<u>(ст.ст. 18 -</u>
<u>38)</u>	
территориальных единиц, городских и сельских поселений, сельсоветов, иных территориальных единиц	
<u>Глава V. Регулятивное зонирование территории области</u>	<u>(ст.ст. 18 - 22)</u>
<u>Глава VI. Особое регулирование градостроительной деятельности</u>	<u>(ст.ст. 23 -</u>
<u>29)</u>	
<u>Глава VII. Функциональное зонирование территорий городских и</u>	<u>(ст.ст. 30 -</u>
<u>38)</u>	
сельских поселений	
<u>Раздел 3. Организация территории и разрешительная документация</u>	<u>(ст.ст. 39</u>
<u>- 49)</u>	
в сфере регулирования градостроительных и земельных правоотношений в Волгоградской области, городских и сельских поселениях	
<u>Глава VIII. Организация территории Волгоградской области</u>	<u>(ст.ст. 39 -</u>
<u>43)</u>	
в сфере регулирования земельных правоотношений	
<u>Глава IX. Градостроительные требования и разрешительная</u>	<u>(ст.ст. 44 -</u>
<u>49)</u>	
документация в сфере регулирования земельных правоотношений в городских и сельских поселениях	
<u>Раздел 4. Полномочия органов государственной власти и местного</u>	<u>(ст.ст. 50 -</u>
<u>60)</u>	
самоуправления в сфере градостроительной деятельности. Экономические основы градостроительной деятельности	
<u>Глава X. Полномочия органов государственной власти и местного</u>	<u>(ст.ст. 50 -</u>
<u>53)</u>	
самоуправления в сфере градостроительной деятельности	
<u>Глава XI. Информация, ответственность за разработку</u>	<u>(ст.ст. 54 - 56)</u>

и реализацию решений утвержденной территориальной  
и градостроительной документации

Глава XII. Экономические основы градостроительной деятельности (ст.ст. 57  
- 58)

Глава XIII. Международное сотрудничество (ст.ст. 59 )

Глава XIV. Заключительные положения (ст.ст. 60)

Градостроительный кодекс Волгоградской области (далее - Кодекс) является основным законодательным актом Волгоградской области в сфере градостроительной деятельности и территориального и градостроительного планирования развития и организации территории.

Кодекс регулирует правоотношения в сфере преобразования и поддержания благоприятной среды жизнедеятельности населения Волгоградской области в городских и сельских поселениях и на межселенных территориях.

Кодекс основывается на градостроительном законодательстве Российской Федерации и конкретизирует его применительно к условиям Волгоградской области как субъекта Российской Федерации в части:

типов и статуса объектов территориального и градостроительного планирования;

прав, обязанностей и компетенции субъектов деятельности по территориальному и градостроительному планированию, развитию, организации и использованию территории области;

средств территориального и градостроительного планирования;

порядка и правил реализации территориальных и градостроительных решений, предусмотренных градостроительной документацией.

## Раздел 1. Общие положения

### Глава I. Задачи и область применения Кодекса

#### Статья 1. Цель и назначение Кодекса

1. Настоящий Кодекс является неотъемлемой частью системы законодательных актов Волгоградской области. Кодекс устанавливает порядок правового регулирования развития, функционального использования и комплексной организации территории Волгоградской области и ее частей - административно-территориальных единиц.

2. Цель Кодекса состоит в создании правовых основ планирования, рациональной организации и использования территории - эффективного

развития и размещения городских и сельских поселений, их частей, объектов промышленности, объектов сельского, лесного и водного хозяйства, зон отдыха, социальной и инженерно-технической инфраструктуры, охраны и оздоровления окружающей природной среды, сохранения исторического и культурного наследия, создания благоприятных условий проживания населения Волгоградской области.

3. Назначение настоящего Кодекса состоит в законодательном закреплении: основных принципов планирования, организации и регулирования развития территории Волгоградской области;

прав и обязанностей физических и юридических лиц, органов местного самоуправления, органов государственной власти и других организаций в сфере использования территории Волгоградской области, планировки и застройки городских и сельских поселений в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации, [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации, [Уставом](#) (Основным законом) Волгоградской области, иными законодательными актами Российской Федерации и Волгоградской области.

## **Статья 2.** Сфера применения Кодекса. Объекты и субъекты организации территории и градостроительства

1. Настоящий Кодекс является законодательным актом прямого действия и обязателен для исполнения в Волгоградской области в пределах объектов градостроительной деятельности всеми субъектами хозяйственной деятельности независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности.

2. Градостроительная деятельность на территории Волгоградской области в настоящем Кодексе подразделяется на следующие направления:

организация территории (область, административно-территориальные единицы, пригородные и другие зоны, включая входящие в них поселения);

градостроительство (территории в пределах поселений и их частей, планировка и застройка поселений).

3. Объектами организации территории и градостроительства в Волгоградской области являются:

Волгоградская область - субъект Российской Федерации;

город Волгоград - административный центр Волгоградской области;

административно-территориальные единицы;

агломерации;

пригородные зоны;

городские и сельские поселения;

сельсоветы, иные территориальные единицы;

территории особого и специального регулирования;

объекты охраны исторического и культурного наследия;

жилые районы, микрорайоны и кварталы, градостроительные комплексы;

зоны отдыха;  
природные парки и другие, особо охраняемые природные территории;  
зоны инженерной и транспортной инфраструктур;  
земельные участки;  
пункты опорных геодезических сетей и знаки межевания земельных участков.

Выделение объектов градостроительной деятельности, установление их границ производится на основании законов, нормативных правовых актов органов государственной власти Российской Федерации и Волгоградской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основе утвержденной документации градостроительного планирования развития и застройки межселенных территорий, городских и сельских поселений, согласно требованиям статей третьей и четвертой глав настоящего Кодекса.

4. Субъектами (участниками) процесса организации территории и градостроительства в Волгоградской области являются:

- органы государственной власти Российской Федерации;
- органы государственной власти Волгоградской области;
- органы местного самоуправления;
- учреждения, организации, предприятия независимо от формы собственности;
- общественные организации и фонды;
- организации с иностранными инвестициями;
- прочие юридические лица;
- граждане (физические лица).

5. При осуществлении градостроительной деятельности ее субъекты вступают между собой в договорные отношения, которые базируются на исполнении следующих функций:

- организация разработки программ и проектов (заказчик, застройщик, разработчик проекта);
- финансирование (инвестор);
- реализация (подрядчик);
- контроль (органы управления и надзора);
- управление межселенными территориями, территориями городских и сельских поселений и объектами градостроительной деятельности (пользователи).

6. Ответственность субъектов градостроительной деятельности за невыполнение договорных обязательств определяется законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

7. Субъекты процесса организации территорий и градостроительства, выполняющие определенные виды работ, должны иметь лицензию на право осуществления своей деятельности. Перечень и виды таких работ и порядок

выдачи лицензий устанавливаются законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

### Статья 3. Место Кодекса в системе областного законодательства

1. Настоящий Кодекс вместе с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации и другими законодательными актами Российской Федерации и Волгоградской области устанавливает основы правового регулирования развития, организации и использования территории Волгоградской области и других объектов градостроительной деятельности.

2. Организация и использование территории Волгоградской области с учетом ее перспективной хозяйственной специализации, порядок организации территориального и градостроительного планирования ее развития являются предметом [Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации и Градостроительного кодекса Волгоградской области.

3. Вопросы организации межселенных территорий и градостроительства, связанные с административно-территориальным устройством, государственным управлением и местным самоуправлением, решаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

4. Вопросы землеустройства объектов государственной, муниципальной и других видов собственности на землю, порядок распоряжения и управления землей регулируются земельным законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

5. Вопросы организации межселенных территорий и градостроительства, связанные с охраной здоровья населения, охраной окружающей природной среды и регулированием природопользования, решаются в соответствии с природоохранным законодательством и законодательством об охране здоровья населения в Российской Федерации.

6. Вопросы градостроительства и организации межселенных территорий и вопросы, связанные с правоотношениями собственности, владения, пользования и распоряжения недвижимостью, решаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

### Статья 4. Основные термины и определения, применяемые в Кодексе

**Агломерация** - группа близко расположенных друг от друга и функционально взаимосвязанных городских и сельских поселений, различных по величине и хозяйственному профилю, интегрированных в градостроительную систему пространственными и социально-экономическими связями.

**Градостроительная политика** - правовое и нормативное регулирование устойчивого развития и организации территории области путем создания соответствующих предпосылок, условий и механизмов, разграничения задач по управлению территорией на различных уровнях, создания благоприятного инвестиционного климата, защиты прав собственников недвижимого имущества и местных производителей, регулирования внешней и внутренней миграции населения.

**Градостроительная ценность территории** - мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию.

**Градостроительное планирование** - сфера градостроительства по разработке, согласованию и утверждению градостроительной документации - генеральных планов, проектов планировки и застройки, имеющая целью эффективное развитие, организацию и правовое регулирование использования территории городских и сельских поселений, сельсоветов, территорий особого и специального регулирования, объектов охраны исторического и культурного наследия, жилых районов, микрорайонов и кварталов, градостроительных комплексов, зон отдыха, природных парков и других особо охраняемых природных территорий, объектов внешнего транспорта и благоустройства, земельных участков, пунктов опорных геодезических сетей и знаков межевания земельных участков.

**Градостроительный регламент** - совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских поселениях, муниципальных образованиях, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны.

**Государственный градостроительный кадастр** - система учета, регистрации, хранения и предоставления информации о градостроительных регламентах, состоянии, использовании и градостроительной ценности территории.

**Градостроительный мониторинг** - система наблюдений и учета состояния и изменений объектов градостроительной и территориальной деятельности, сведения о которых подлежат внесению в государственный градостроительный кадастр.

**Земельные правоотношения в сфере градостроительства** - правоотношения в сфере использования и охраны земли на основе градостроительного и территориального планирования, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением земельных участков (территорий) за физическими и юридическими лицами, с осуществлением прав владения, пользования, распоряжения и иных вещных прав.

**Земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе и поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также

все, что над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

**План зонирования территории** - правовой акт, устанавливающий границы территорий, деление ее на регулятивные зоны с установлением градостроительных регламентов (разрабатывается в составе градостроительной документации и после ее утверждения вносится в банк данных государственного градостроительного кадастра).

**Пространственная структура** - модель территории, характеризующаяся выделением на территории основных ее элементов - планировочных осей, центров и зон, взаимоотношения которых во многом обуславливают характер и направленность социально-экономических, экологических и иных процессов на данной территории.

**Регулирование использования территории** - часть градостроительной деятельности органов государственной власти и местного самоуправления по зонированию территории, установлению, утверждению и государственной регистрации разрешений на использование территорий прочими субъектами процесса организации территорий и градостроительства.

**Сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком или его частью.

**Система расселения** - группа городских и сельских поселений, целенаправленное и регулируемое развитие которой обеспечивает формирование территориально и функционально единого градостроительного образования.

**Территориальное планирование** - сфера градостроительной деятельности по разработке, согласованию и утверждению территориальной документации - Генеральной схемы комплексной территориальной организации Волгоградской области, комплексных схем градостроительного планирования развития внутриобластных территорий, - имеющая целью эффективное развитие, организацию и правовое регулирование использования территории Волгоградской области, ее административно-территориальных единиц, городских агломераций, пригородных зон.

## Глава II. Принципы организации межселенных территорий и градостроительства

### Статья 5. Общие принципы организации межселенных территорий и градостроительства

1. При организации территории Волгоградской области учитываются интересы развития Южного федерального округа, Нижневолжского

экономического района и Российской Федерации в целом.

Организация территории области учитывает интересы развития входящих в нее административно-территориальных единиц, городских и сельских поселений.

2. Организация территории Волгоградской области предусматривает гармоничное и сбалансированное развитие ее пространственной структуры: создание в крупных городах и агломерациях пригородных зон, необходимых для полноценного функционирования городов, а в районах преимущественно сельскохозяйственного производства - системы центров, обеспечивающих их устойчивое развитие; выравнивание условий жизни населения, создание необходимых предпосылок для развития сельских районов.

3. Реализация задач и целей организации территории Волгоградской области опирается на следующие обязательные для всех приоритеты в социально-экономическом и градостроительном развитии:

интенсивное использование и эффективная организация территории на основе ее зонирования на всех уровнях - области в целом, административно-территориальных единиц, территориальных единиц, городских и сельских поселений, определения территорий преимущественно городского развития (урбанизированных районов), сельского расселения, природоохранного назначения - с установлением на всех этих территориях соответствующих режимов их использования в законодательном порядке;

совершенствование областной системы расселения, сохранение и развитие опорной сети поселений в сельской местности как центров расселения и производства с учетом новых форм хозяйствования;

совершенствование системы общественного обслуживания населения, развитие инженерно-технической и транспортной инфраструктур;

сохранение резервных территорий для организации отдыха населения, благоустройство территории;

разработка и реализация мер по охране окружающей природной среды - атмосферного воздуха, почвы, растительного и животного мира, поверхностных и подземных вод, ландшафтов, памятников природы от сверхнормативного воздействия электромагнитных излучений, шума, теплового излучения, радиации и других неблагоприятных факторов;

соблюдение требований безопасности среды проживания с учетом инженерно-геологических, технологических, санитарных и экологических требований при проектировании, размещении и эксплуатации объектов промышленного, жилищного, транспортного и других видов строительства.

4. Документация территориального и градостроительного планирования развития и организации территории любого уровня должна быть утверждена в установленном порядке.

5. Органы государственной власти Волгоградской области и исполнительные органы муниципальных образований осуществляют свои права

и обязанности в процессе организации межселенных территорий и градостроительства как области в целом, так и отдельных ее частей в пределах своих полномочий.

6. Обязательность разработки территориальных и градостроительных планов, программ и проектов на всех уровнях организации территории обусловливается требованиями [статьи 28](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также [пунктами 1 и 2 статьи 8](#) настоящего Кодекса.

Все территориальные проекты (технико-экономические обоснования развития и размещения предприятий, проекты пригородных зон, землеустройства, лесоустройства, разработки полезных ископаемых и иное), а также все мероприятия, реализация которых связана с использованием территории или может оказать влияние на формирование пространственной структуры, осуществляются в строгом соответствии с комплексными схемами, генеральными планами и программами развития соответствующих административно-территориальных единиц.

#### **Статья 6.** Процесс организации межселенных территорий и градостроительства

1. Процесс организации межселенных территорий и градостроительства представляет собой систему разработки взаимоувязанных и соподчиненных территориальных и градостроительных планов, программ, проектов и конкретных мероприятий, осуществление которых включает процедуры анализа, прогнозирования, планирования, проектирования, обсуждения, согласования и утверждения, а также реализации территориальной и градостроительной документации.

2. Руководство процессом организации межселенных территорий и градостроительства возлагается исключительно на органы государственной власти и местного самоуправления Волгоградской области.

3. Требования по организации межселенных территорий и градостроительства распространяются также на федеральные органы государственной власти, осуществляющие свою деятельность в пределах Волгоградской области.

#### **Статья 7.** Основы территориальной и градостроительной политики Волгоградской области

1. Основной целью территориальной и градостроительной политики Волгоградской области является создание благоприятных условий жизни городского и сельского населения посредством формирования здоровой, безопасной, комфортной и экологически чистой среды обитания людей, обеспечивающих устойчивое развитие области и ее частей.

Вышеуказанная цель достигается путем создания предпосылок, условий и механизмов развития и организации территории области посредством правового и нормативного регулирования этого процесса, осуществления последовательной экологической политики, разграничения задач по управлению территорией на различных ее уровнях, создания благоприятного инвестиционного климата, защиты законных интересов местных производителей, регулирования внешней и внутренней миграции населения.

2. Для реализации территориальной и градостроительной политики в Волгоградской области служат:

нормативные акты, регламентирующие землепользование и регулятивное зонирование территории области;

правила организации территории;

перечни особо охраняемых территорий, разрабатываемые и утверждаемые органами государственной власти Волгоградской области и исполнительными органами муниципальных образований;

государственный градостроительный кадастр и мониторинг текущих изменений;

схемы и проекты ценностного зонирования с определением градостроительной ценности территории;

генеральное, региональное и местное территориальное планирование;

на местном уровне - принятие нормативных актов, регламентирующих градостроительную деятельность на подведомственной территории (административно-территориальная единица, городское или сельское поселение); территориальное планирование и контроль за его реализацией, создание и ведение градостроительного кадастра и мониторинга, отвод земельных участков с выдачей кадастровых документов на них; создание и ведение муниципальной информационной базы для планирования и управления использованием подведомственной территории;

в отношении создания благоприятного инвестиционного климата, регулирования внешней и внутренней миграции населения - разработка и принятие нормативных правовых актов землепользования и регулирования земельных правоотношений, определение коэффициентов градостроительной ценности территории, используемых для установления региональных и местных ставок налогов, сборов и платежей за владение и пользование землей, прочими объектами недвижимого имущества и природными ресурсами в соответствии с утвержденным в установленном порядке градостроительным зонированием на всех территориальных уровнях.

### Глава III. Территориальное планирование

#### Статья 8. Основные средства организации территории

## Волгоградской области

1. Основным средством организации территории Волгоградской области является генеральное территориальное планирование, включающее в себя разработку территориальной и градостроительной программной и проектной документации, ее согласование, утверждение и реализацию в процессе повседневной деятельности по отчуждению, застройке или использованию территории в иных целях.

Организация территории Волгоградской области осуществляется на четырех уровнях:

областном;

отдельных административно-территориальных единиц или их групп;

территориальных единиц (сельсовет, агломерация, производственная зона, зона особой градостроительной деятельности);

городских или сельских поселений.

2. Основными документами, определяющими развитие и организацию межселенных территорий и территорий городских и сельских поселений, являются Генеральная схема комплексной территориальной организации Волгоградской области (далее - ГСКТО Волгоградской области), комплексная схема градостроительного планирования административно-территориальной единицы или группы таких единиц, генеральный план пригородной зоны, генеральный план территории сельсовета, генеральный план городского или сельского поселения, комплексные целевые программы, проекты развития территории, которые разрабатываются не реже чем каждые 15 лет, а также схемы землеустройства отдельных административно-территориальных единиц.

3. На основе утвержденной документации, указанной в [пункте 2](#) настоящей статьи, составляются программы развития отдельных территорий, секторов или отраслей хозяйства.

## Статья 9. Генеральная схема комплексной территориальной организации Волгоградской области

1. Территориальное планирование в рамках ГСКТО Волгоградской области определяет:

рациональную систему расселения на территории области, взаимосвязь элементов системы, обеспечивающую устойчивое развитие области;

решения по развитию местных систем расселения, систем обслуживания и отдыха населения на основе рационального использования природных, территориальных, трудовых и иных ресурсов;

решения по развитию транспортных и иных инженерно-технических коммуникаций;

решения по развитию районов и зон отдыха, лечения и туризма,

сохранению природных ландшафтов, памятников истории и культуры, охране окружающей среды;

регулятивное зонирование территории области и ее частей с установлением в каждой зоне соответствующих режимов использования территории - в градостроительных, экономических, экологических, инженерно-технических и иных целях.

2. ГСКТО Волгоградской области включает разработку четырех градостроительных документов:

концепции развития и организации территории Волгоградской области;

плана развития и организации территории Волгоградской области;

схемы регулятивного зонирования территории Волгоградской области и размещения объектов особого регулирования градостроительной деятельности;

аналитического доклада о территориальном развитии Волгоградской области.

3. Концепция развития и организации территории Волгоградской области определяет цели, тенденции и основные проблемы развития, использования и организации территории, содержит прогноз возможного их изменения.

План развития и организации территории Волгоградской области с предложениями по социально-экономическому развитию, расселению, рациональному использованию территориальных и природных ресурсов области и градостроительству разрабатывается на основе принятой Концепции развития и организации территории с учетом решений Генеральной схемы расселения на территории Российской Федерации.

Схема регулятивного зонирования территории Волгоградской области и размещения объектов особого регулирования градостроительной деятельности с определением градостроительных регламентов, предпочтений и ограничений использования территории разрабатывается на основе принятой концепции развития и организации территории Волгоградской области с учетом положений схемы землеустройства территории Волгоградской области.

Аналитический доклад о территориальном развитии Волгоградской области содержит анализ современного состояния, определение тенденций и основных проблем развития, использования и организации территории Волгоградской области по результатам градостроительного мониторинга и составляется не реже чем один раз в пять лет.

4. Порядок разработки и согласования ГСКТО Волгоградской области устанавливается главой администрации Волгоградской области.

5. ГСКТО Волгоградской области утверждается Волгоградской областной Думой.

**Статья 10.** Комплексная схема градостроительного планирования развития территории административно-территориальной единицы или группы административно-

## территориальных единиц

1. Организация территории административно-территориальной единицы включает разработку и реализацию предложений и мероприятий по рациональному использованию территории, размещению хозяйственных и иных объектов, расселению, формированию социальной и инженерно-технической инфраструктуры, охране окружающей среды с целью достижения наибольшего совокупного эффекта.

Средством решения указанных выше задач служит комплексная схема градостроительного планирования развития территории административно-территориальной единицы, разработка которой производится в обязательном порядке не реже одного раза в 15 лет на основе ГСКТО, а также схем землеустройства территории, схем использования и охраны земель, проектов территориального землеустройства.

2. Допускается разработка комплексной схемы градостроительного планирования развития территории групп административно-территориальных единиц, характеризующихся общностью социально-экономических, экологических и иных проблем. Состав этих групп определяется в ГСКТО Волгоградской области.

3. Порядок разработки и согласования комплексной схемы градостроительного планирования развития территории административно-территориальной единицы или группы административно-территориальных единиц устанавливается администрацией Волгоградской области.

4. Комплексная схема градостроительного планирования развития территории административно-территориальной единицы или группы административно-территориальных единиц утверждается постановлением главы администрации Волгоградской области.

## Статья 11. Генеральный план территориальной единицы

1. Организация территории и градостроительное планирование в пределах территориальной единицы (сельсовета, агломерации, зоны особой градостроительной деятельности) включает разработку предложений и мероприятий по использованию территории, размещению хозяйственных и иных объектов, расселению, формированию и размещению социальной и инженерно-технической инфраструктуры, развитию населенных пунктов, охране окружающей среды и рациональному использованию земельных ресурсов территории.

Средством решения указанных задач служит генеральный план развития и организации территориальной единицы, разработка которого производится в обязательном порядке не реже одного раза в 10 лет, а также схемы землеустройства территории, схемы использования и охраны земель, проекты

территориального землеустройства, охраны земель.

2. Содержание генерального плана развития и организации территориальной единицы аналогично указанному в [пункте 1 статьи 10](#) настоящего Кодекса с дополнительной разработкой проектных предложений по развитию населенных пунктов, входящих в состав данной территориальной единицы.

Проектирование, размещение, новое строительство, реконструкция, изменение профиля объектов в пределах группы территориальных единиц, имеющих общий генеральный план, производится по совместному решению органов местного самоуправления административно-территориальных единиц, входящих в группу.

В границах агломерации проектирование или размещение нового строительства производится по совместному решению исполнительных органов сопредельных муниципальных образований.

3. Порядок разработки и согласования генерального плана территориальной единицы или группы территориальных единиц устанавливается решением представительных органов местного самоуправления.

4. Генеральный план территориальной единицы или группы территориальных единиц утверждается постановлением исполнительного органа муниципального образования, в которое входят территориальные единицы.

## Статья 12. Комплексные и целевые программы развития территории

1. При разработке комплексных и целевых программ для Волгоградской области в целом и ее отдельных административно-территориальных единиц должны учитываться градостроительные требования в части:

соответствия мероприятий указанных программ основным направлениям государственной политики области в сфере градостроительства, в том числе в сфере развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

обеспечения защиты межселенных территорий и поселений от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также охраны окружающей природной среды и рационального природопользования;

сохранения территорий объектов историко-культурного и природного наследия и недопущения изъятия земель, занятых особо охраняемыми объектами, для осуществления хозяйственной деятельности, разработки и обновления градостроительной документации о градостроительном планировании развития соответствующих территорий и поселений.

2. Программа социально-экономического развития области, комплексные и целевые программы развития административно-территориальных единиц должны разрабатываться в рамках единого процесса планирования развития и

организации территории Волгоградской области с учетом требований [Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации и настоящего Кодекса.

## Глава IV. Градостроительное планирование

### Статья 13. Генеральные планы городских и сельских поселений

1. Генеральный план городского и сельского поселения - основной документ, определяющий в интересах населения и с учетом государственных задач направления и границы территориального развития этих поселений, функциональное назначение и строительное зонирование территории, принципиальные решения по размещению объектов общегородского или общепоселкового значения, транспортному обслуживанию, инженерному оборудованию и благоустройству, защите территории от опасных природных и техногенных процессов, охране природного и историко-культурного наследия, распределение земель по видам собственности, очередности освоения территории.

2. Генеральные планы развития городов и иных поселений с численностью населения менее 100 тысяч человек разрабатываются в один этап. При этом генеральные планы городов, иных поселений с численностью населения менее 50 тысяч человек могут быть совмещены с проектами планировки.

3. Генеральные планы городов областного значения, правила землепользования и застройки городов областного значения утверждаются органами государственной власти Волгоградской области, а прочих городов и поселений - органами самоуправления соответствующих муниципальных образований в пределах их компетенции после согласования со всеми заинтересованными государственными органами и с учетом мнения населения.

### Статья 14. Проект черты городских и сельских поселений

1. Проекты черты городских и сельских поселений разрабатываются на основе их генеральных планов, градостроительных документов более высокого уровня территориального управления и с учетом проектов территориального землеустройства.

Проекты черты малых городов и сельских поселений могут разрабатываться в составе генеральных планов указанных поселений.

2. Проекты черты городских и сельских поселений согласовываются Главным управлением архитектуры и градостроительства администрации Волгоградской области, органами землеустройства области, исполнительными органами муниципальных образований с учетом мнения населения.

3. Проекты черты городов областного значения утверждаются Волгоградской областной Думой, проекты черты прочих городских и сельских поселений Волгоградской области - главой администрации Волгоградской области по представлению органов местного самоуправления и согласованию с заинтересованными организациями.

### Статья 15. Проект планировки

1. Целью разработки проекта планировки являются: уточнение границ функциональных зон; определение красных линий и линий регулирования застройки, границ земельных участков; размещение объектов социального назначения и инженерно-технической инфраструктуры; установление плотности застройки и основных ее градостроительных характеристик; определение параметров улиц, проездов, пешеходных путей, транспортных и инженерных сооружений; разработка предложений по благоустройству и озеленению территории; обоснование мероприятий по охране окружающей среды.

2. Проект планировки является основой для разработки проектов застройки микрорайонов, кварталов, других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений, проектов межевания территорий.

3. Проекты планировки утверждаются представительными органами местного самоуправления в пределах их компетенции по согласованию с органами государственного контроля и надзора, а также другими заинтересованными организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

### Статья 16. Проект застройки

1. Проекты застройки разрабатываются для территорий микрорайонов, кварталов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений. Проект застройки земельного участка может разрабатываться по инициативе застройщика и за его счет.

2. В проектах застройки территорий микрорайонов, кварталов, земельных участков и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений определяются:

линии градостроительного регулирования;

расположение зданий, строений и сооружений, этажность, тип и другие характеристики;

архитектурное решение застройки;

системы инженерного оборудования, связи и благоустройства, а также условия присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, находящихся за

пределами земельных участков городских и сельских поселений;

мероприятия по формированию среды обитания для инвалидов и пожилых людей;

организация движения транспортных средств и пешеходов;

территории общего пользования.

3. Органы местного самоуправления вправе вводить дополнительные требования к проектам застройки в соответствии с градостроительными условиями, определенными генеральным планом.

По согласованию с органами архитектуры и градостроительства заказчиком может уточняться состав, объем и содержание проекта застройки.

4. Проекты застройки, разработанные по заказу исполнительных органов муниципальных образований, утверждаются ими в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

Проекты застройки, заказчиками которых являются физические и юридические лица, согласовываются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Волгоградской области, правилами застройки, и утверждаются заказчиками.

## Статья 17. Проекты межевания территории

1. Проекты межевания территории разрабатываются в целях эффективного землепользования и регулирования застройки территории городских и сельских поселений, а также обоснованного закрепления границ земельных участков при передаче их в собственность, владение, распоряжение, аренду физическим и юридическим лицам.

2. Проекты межевания разрабатываются по заказу органов местного самоуправления, юридических и физических лиц на основе или в составе проектов застройки кварталов, микрорайонов и других планировочных единиц для застроенных и подлежащих застройке территорий.

3. В проектах межевания:

уточняются при необходимости красные линии и линии регулирования застройки;

рассчитываются площади элементов планировочного членения участка в границах планируемой территории;

устанавливаются границы территорий общего пользования; земельных участков отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов нежилого назначения; участков территории, занятых объектами инженерного обеспечения; участков территорий жилых зданий; действия публичных и частных сервитутов, других ограничений (обременений) пользования земельным участком.

В проекте границ земельного участка обосновываются его размеры и очертания границ.

4. Определение размеров земельных участков и границ их межевания производится с учетом установленных градостроительным и земельным законодательствами Российской Федерации правил, нормативов и стандартов, действующих на момент межевания и действовавших в период застройки территории, с учетом фактического землепользования и проектов территориального землеустройства.

5. Разработка проектов межевания территории производится на основе нормативных, справочных и методических документов, согласованных органами архитектуры и градостроительства и государственного земельного кадастра.

6. Согласование проекта межевания территории проводится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

7. Проекты межевания территории утверждаются исполнительными органами муниципальных образований.

## Раздел 2. Организация территории области, ее административно-территориальных единиц, городских и сельских поселений, сельсоветов, иных территориальных единиц

### Глава V. Регулятивное зонирование территории области

#### Статья 18. Общие положения

1. Схема регулятивного зонирования разрабатывается на основе утвержденной ГСКТО Волгоградской области и другой градостроительной документации соответствующего уровня с учетом землеустроительной документации.

2. Схемой регулятивного зонирования устанавливаются на территории: регулятивные зоны, характеризующиеся определенным режимом хозяйственного использования территории, сохранения, поддержания и развития благоприятной и безопасной среды проживания и природной среды, рационального использования территориальных ресурсов и инфраструктуры, устанавливаемым зональными градостроительными регламентами;

объекты особой градостроительной деятельности, имеющие статус федерального, областного и муниципального значения;

объектные градостроительные регламенты для объектов особой градостроительной деятельности и территориальных единиц (специальные объектные регламенты), устанавливаемые на основе зональных градостроительных регламентов.

3. Регулятивное зонирование осуществляется путем разработки схем для территории области, ее административно-территориальных единиц или их групп.

4. В рамках регулятивного зонирования обязательными являются следующие виды зонирования: функциональное, средовое, средозащитное и ресурсное.

5. Система градостроительных регламентов регулятивного зонирования территории области, принципы их формирования и содержания устанавливаются соответствующими законами Волгоградской области.

6. Установленные регулятивным зонированием градостроительные регламенты подлежат обязательному учету при разработке и реализации градостроительных проектов, проектов земельной реформы, землеустроительной документации, социально-экономических программ и проектов, при обосновании платежей за землю, расчетов налогооблагаемой базы, а также при оформлении разрешительной документации на изменение недвижимости и установлении временных ограничений в сфере градостроительной деятельности.

Закрепленные градостроительными регламентами режимы использования территории в зонах обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.

Зонирование частей территории области не должно входить в противоречие по своим основным функциям с зонированием территории области в целом.

7. Утверждение проектов регулятивного зонирования производится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

## Статья 19. Функциональное зонирование

1. Функциональное зонирование определяет деление территории области, ее административно-территориальных единиц или их групп по хозяйственному назначению (режиму использования) и имеет целью установление принципов правового использования территории.

2. Основные типы функциональных зон, обусловленные преобладающими функциями:

зона приоритета городских функций;

зона приоритета сельского хозяйства и сельского расселения;

зона приоритета добывающей промышленности;

зона приоритета природоохранных функций;

зона приоритета средозащитных функций (охрана историко-культурной среды).

3. Если при разработке схем функционального зонирования области, ее административно-территориальных единиц и их групп выделяются

дополнительные типы зон, они утверждаются в соответствии с законодательством Волгоградской области.

В зонах приоритета городских функций могут быть выделены подзоны промышленного и городского строительства; в зонах приоритета сельского хозяйства - подзоны зернового хозяйства, плодоводства и овощеводства, животноводства; в зонах приоритета природоохранных функций - подзоны с особо охраняемыми территориями и ландшафтами, рекреации.

## Статья 20. Средовое зонирование

1. Средовое зонирование разделяет территорию для целей поддержания или изменения в заданном направлении состояния среды территории, систем расселения, агломераций, поселений и инфраструктуры.

2. На уровне схем средового зонирования административно-территориальных единиц или их групп уточняются границы зон в пределах конкретных муниципальных образований и земельных участков, а также уточняется степень освоенности территории, детализируется перечень типов среды.

3. В зонах приоритета урбанизированной среды могут быть выделены подзоны территорий сплошной застройки с высокой плотностью сети городских поселений и с большой долей измененных ландшафтов; в зонах слабо урбанизированной среды - с плотной сетью сельских поселений, с редкой сетью сельских поселений, с малой долей измененных природных ландшафтов; в зонах неурбанизированной среды - с редкой сетью поселений при слабой освоенности межселенных территорий и с отдельными поселениями и коммуникациями, с незначительной долей измененных природных ландшафтов.

## Статья 21. Средозащитное зонирование

1. Средозащитное зонирование разделяет территорию в целях защиты и оздоровления окружающей природной среды и ценных природных ландшафтов от неблагоприятных воздействий.

2. Основной состав типов средозащитных зон в схеме средозащитного зонирования области:

зона комплексной охраны и оздоровления компонентов окружающей среды - паспортизированные государственные памятники природы; природно-территориальные комплексы, пригодные для организации особо охраняемых природных территорий федерального и областного значения;

зона специализированной охраны отдельных компонентов окружающей среды - почвы; территории, требующие мероприятий по защите земель от эрозии; территории, требующие специальных мероприятий по охране недр и предотвращению природных и природно-техногенных процессов (подтопления,

заболачивания грунтовыми водами; наводнения, разрушения берегов и оползней).

Решением администрации Волгоградской области могут быть установлены дополнительные типы зон.

3. На уровне схем средоохранного зонирования административно-территориальных районов или их групп уточняются границы зон в пределах этих территорий, а также детализируется перечень ландшафтов и природно-хозяйственных типов земель.

## Статья 22. Ресурсное зонирование

1. Ресурсное зонирование разделяет территорию по степени доступности пользования источниками ресурсов.

2. Основные типы зон в схеме ресурсного зонирования области:

зоны гарантированных возможностей подсоединения местных коммуникаций к узлам и линейным участкам транспортных коммуникаций федерального значения;

зоны обслуживания населения межселенной социальной инфраструктурой федерального и областного значения;

зоны гарантированной возможности водозабора из акваторий, водотоков и источников подземных вод федерального значения.

Решениями администрации Волгоградской области могут быть установлены дополнительные типы зон.

3. На уровне административно-территориальных единиц и их групп уточняются границы зон в пределах этих территорий, а также детализируется перечень объектов инфраструктур и показателей допускаемой возможности использования определенного вида ресурса.

## Глава VI. Особое регулирование градостроительной деятельности

### Статья 23. Общие положения

1. Особому регулированию подлежит градостроительная деятельность в случаях, когда без введения специальных правил использования территории обеспечение общественных, государственных или частных интересов в сфере градостроительства невозможно или затруднено.

2. Схема расположения объектов градостроительной деятельности, подлежащих особому регулированию (далее - объекты градостроительной деятельности особого регулирования), разрабатывается и утверждается на основании законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Волгоградской области, актов местного самоуправления, а также в

соответствии с нормативно-методическими документами.

3. Объекты градостроительной деятельности особого регулирования могут быть федерального, областного и местного значения, отнесение к которым осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации и Волгоградской области.

4. В перечень объектов градостроительной деятельности особого регулирования входят:

городские и сельские поселения;

производственные объекты и территории;

социальные объекты;

рекреационные объекты и территории;

особо охраняемые природные территории и объекты историко-культурного наследия;

объекты и территории специального назначения.

Законодательством Волгоградской области может быть установлен дополнительный перечень объектов и территорий градостроительной деятельности особого регулирования.

5. Структура специальных объектных градостроительных регламентов для установленных зон и земельных участков с объектами градостроительной деятельности особого регулирования и их содержание устанавливается соответствующими законами и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области.

## Статья 24. Поселения как объекты градостроительной деятельности особого регулирования

1. Выделение поселений как объектов градостроительной деятельности особого регулирования нацелено на создание благоприятных условий для функционирования поселений с учетом особого статуса и роли их в развитии региона, его административно-территориальных образований и во взаимосвязи с другими поселениями и межселенными территориями.

2. К поселениям, которые являются объектами градостроительной деятельности особого регулирования, могут быть отнесены:

город Волгоград;

городские и сельские поселения, входящие в состав Волгоградско-Волжской агломерации;

поселки-курорты;

исторические поселения, а также поселения, на территориях которых имеются памятники истории и культуры;

городские и сельские поселения, расположенные в районах с экстремальными природно-климатическими условиями, неблагоприятными экологическими условиями вследствие радиоактивного загрязнения или

повышенной сейсмичности, или подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

городские и сельские поселения с особым режимом жизнедеятельности (военные городки и другие закрытые административно-территориальные образования, поселения в государственных природных заповедниках, национальных парках, природных парках).

### **Статья 25.** Производственные объекты и территории как объекты градостроительной деятельности особого регулирования

1. Выделение производственных объектов и территорий как объектов градостроительной деятельности особого регулирования нацелено на поддержание градостроительных условий, необходимых для основных промышленных производств, на выполнение планировочных экологических, санитарных, противопожарных и иных требований и нормативов, а также для ограничения неблагоприятных воздействий объектов и территорий на окружающую среду.

2. К производственным объектам относятся промышленные узлы, комплексы и отдельные предприятия, имеющие градообразующее значение и являющиеся опорными центрами производственно-экономической структуры области. Перечень производственных объектов определяется в ГСКТО Волгоградской области и уточняется в документах планирования развития территорий административно-территориальных образований области.

3. Границы зон и земельных участков производственных объектов и территорий, режим их особого градостроительного регулирования определяется на основе научно-исследовательской, проектной и иной документации.

### **Статья 26.** Социальные объекты

1. К социальным объектам относятся учреждения культуры, образования, здравоохранения, спорта, информации и приравняемые к ним объекты.

2. Границы и статус зон и земельных участков социальных объектов, режим их особого градостроительного регулирования определяются на основе соответствующих проектных разработок.

### **Статья 27.** Рекреационные объекты и территории

1. Выделение рекреационных объектов и территорий нацелено на обеспечение поддержания состояния и условий их использования, необходимых для осуществления установленных функций отдыха населения.

2. К зонам и земельным участкам рекреационных объектов и территорий относятся участки территории под ландшафтными, парковыми, курортными,

туристическими, спортивными, оздоровительными и иными приравненными к ним учреждениями.

3. Границы и статус зон и земельных участков рекреационных объектов и территорий, режим их особого градостроительного регулирования определяется на основе соответствующих научно-исследовательских, проектных и иных разработок.

### **Статья 28.** Особо охраняемые природные объекты, объекты историко-культурного наследия и их территории

1. Выделение особо охраняемых территорий и объектов предполагает необходимость поддержания такой хозяйственной деятельности, при которой соблюдаются установленные в этих зонах охранные режимы, нацеленные на сохранение материальной и природной среды.

2. К зонам и земельным участкам охраны исторического и культурного наследия относятся:

особо охраняемые природные территории (природные заповедники и заказники, национальные и природные парки, природные ландшафты);

отдельные памятники природы;

отдельные памятники истории и культуры, их ансамбли и комплексы, а также их территории;

заповедные территории;

зоны археологического культурного слоя.

3. Границы и статус объектов и территорий историко-культурной и природной среды, режим их особого градостроительного регулирования определяется на основе разработок соответствующей научно-исследовательской, проектной и иной документации, утвержденной в установленном порядке.

### **Статья 29.** Объекты и территории специального назначения

1. Выделение объектов и территорий специального назначения предполагает необходимость контроля и ограничения неблагоприятных воздействий объектов на окружающую среду и сопредельные территории.

2. К зонам объектов специального назначения относятся участки территорий войсковых частей, режимных ведомств, подразделений МЧС, их полигонов; участки территорий пенитенциарных учреждений; территории складирования и захоронения особо вредных веществ и иные приравняемые к ним участки территорий.

3. Границы и статус зон объектов и территорий специального назначения, режим их особого градостроительного регулирования определяются на основе разработок соответствующей научно-исследовательской, проектной и иной

документации.

## Глава VII. Функциональное зонирование территорий городских и сельских поселений

### Статья 30. Общие положения

1. Функциональное зонирование - деление территорий населенных пунктов в пределах их границ, установленных проектами черты или определенных генеральными планами, на зоны по преимущественному виду использования территории с определением основных градостроительных режимов их использования.

2. При смешанных видах застройки и многофункциональном использовании отдельных зданий и сооружений функциональные зоны могут включать элементы иных функциональных зон.

3. Основные типы функциональных зон:

жилые зоны;

общественно-деловые зоны;

зоны производственные;

зоны инженерной и транспортной инфраструктур;

рекреационные зоны;

зоны сельскохозяйственного использования;

зоны специального назначения;

зоны военных объектов, иные зоны режимных территорий.

Решениями органов местного самоуправления могут быть установлены иные дополнительные типы функциональных зон.

При разработке градостроительной документации о градостроительном планировании развития поселений могут быть выявлены иные дополнительные виды функциональных зон, которые утверждаются решениями органов местного самоуправления.

4. На планах функционального зонирования территории городских и сельских поселений могут особо выделяться зоны общественных центров, носящие многофункциональный характер.

5. Территориальные зоны могут включать в себя территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами. Территории общего пользования в городских и сельских поселениях предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

6. Деление территории на функциональные зоны проводится с учетом данных земельно-кадастрового зонирования государственного земельного кадастра.

## Статья 31. Жилые зоны

Жилые зоны определяют территории для различных типов жилой и общественной застройки.

Жилые зоны предназначены для застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

К жилым зонам также относятся территории садоводческих и дачных объединений, расположенные в пределах границ (черты) поселений.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения.

К их числу относятся:

детские учреждения и школы, учреждения здравоохранения, культуры и искусства, торговли, общественного питания, бытового обслуживания; культовые сооружения; учреждения управления, финансирования, связи; учреждений отдыха и туризма, гостиниц и мотелей;

административно-хозяйственные учреждения и организации; научно-исследовательские институты, конструкторские бюро, проектные (без производственной базы) организации; общественные, религиозные организации;

участки учебных заведений: высших, средних, профтехучилищ;

участки для физкультуры и спорта, демонстрационные арены, учебно-тренировочные базы, физкультурно-оздоровительные комплексы.

В жилой застройке домами усадебного типа разрешается размещение необходимых надворных хозяйственных и бытовых построек.

На приусадебных участках при условии соблюдения градостроительных, санитарных, противопожарных и других нормативных требований допускается размещение мелких торговых, бытовых учреждений повседневного обслуживания, принадлежащих гражданам.

Земля в жилой зоне может находиться в федеральной, областной, муниципальной и частной собственности. Порядок ее использования определяется на основе утвержденной градостроительной документации в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области, органов местного самоуправления.

## Статья 32. Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения комплексов объектов культурно-бытового обслуживания населения, здравоохранения,

культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности.

### Статья 33. Производственные зоны

1. К производственным зонам относятся территории, используемые для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон указанных объектов.

В производственных зонах размещаются крупные, средние и малые производственные комплексы, научно-исследовательские учреждения с производственной базой, инженерно-технические сооружения коммунального хозяйства, пожарные депо, оптовые рынки, овощехранилища, холодильники, общетоварные склады, склады топлива, нефтехранилища, предприятия по обслуживанию транспорта, кладбища, коллективные гаражи, иные подобные сооружения.

2. Земли производственных зон могут находиться в федеральной, областной, муниципальной и частной собственности.

3. Порядок использования и обустройства производственных зон устанавливается градостроительной документацией.

4. Благоустройство территорий производственных зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

### Статья 34. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

1. Зоны внешнего транспорта и внешних магистральных инженерных коммуникаций включают территории в границах отвода или в границах, определенных утвержденными генеральными планами городских и сельских поселений, предназначенные для размещения объектов внешнего транспорта - сооружений железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралей внешней инженерной инфраструктуры и связи, а также их охранных и санитарно-защитных зон.

2. На территориях зон не допускается строительство зданий и сооружений, не связанных с эксплуатацией указанных объектов.

3. Территории зон находятся в ведении органов местного самоуправления.

4. Ответственность за содержание и обслуживание территории зон возлагается на пользователей указанных объектов.

### Статья 35. Рекреационные зоны

1. Рекреационные зоны предназначены для организации отдыха, лечения и оздоровления населения, занятий спортом и туризмом.

В состав зон входят участки стационарных рекреационных учреждений и участки для массового кратковременного отдыха населения.

2. Ответственность за содержание и использование территорий зон возлагается на пользователей рекреационных объектов.

### Статья 36. Сельскохозяйственные зоны

1. Сельскохозяйственные зоны в границах черты городских и сельских поселений используют для ведения сельского хозяйства до изменения их целевого назначения в соответствии с утвержденной градостроительной и землеустроительной документацией.

2. В состав зон входят территории, занятые пашнями, коллективными и частными садами, огородами, сенокосами, пастбищами и другими сельскохозяйственными объектами.

3. В сельскохозяйственных зонах не допускается строительство капитальных зданий и сооружений и ограничивается проведение мелиоративных работ.

### Статья 37. Зоны специального назначения

1. Зоны специального назначения выделяются для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон городских и сельских поселений.

2. Порядок использования территорий зон специального назначения устанавливается правилами застройки с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

### Статья 38. Зоны военных объектов, иные зоны режимных территорий

1. Зоны военных объектов используются для размещения зданий и сооружений воинских частей, специальных промышленных и научных объектов военно-промышленного комплекса, других объектов оборонного значения, пенитенциарных учреждений, иных объектов специального назначения.

2. Порядок использования территорий указанных зон в пределах границ (черты) городских и сельских поселений устанавливается федеральными

органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Волгоградской области по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами застройки.

### Раздел 3. Организация территории и разрешительная документация в сфере регулирования градостроительных и земельных правоотношений в Волгоградской области, городских и сельских поселениях

#### Глава VIII. Организация территории Волгоградской области в сфере регулирования земельных правоотношений

##### Статья 39. Градостроительные нормативы и правила

1. В соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации, [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации, [Уставом](#) (Основным законом) Волгоградской области и настоящим Кодексом исполнительные органы государственной власти Волгоградской области разрабатывают и утверждают градостроительные нормативы и иные документы по градостроительной деятельности, правила территориального и градостроительного планирования Волгоградской области с учетом ее природно-климатических, социально-демографических, хозяйственно-экономических и иных особенностей.

К указанным документам относятся нормы и правила, положения, инструкции, руководства, методические указания, рекомендации и пособия.

2. Утвержденные территориальные градостроительные нормативные документы представляются для регистрации в федеральный орган архитектуры и градостроительства, подлежат опубликованию и обязательны для выполнения всеми участниками градостроительной деятельности на территории Волгоградской области независимо от их ведомственной принадлежности и формы собственности.

3. Территориальные градостроительные нормативные документы являются основанием для вынесения решений органами государственной власти и органами местного самоуправления, государственными органами, осуществляющими контроль в сфере градостроительства, правоохранительными органами по вопросам прав собственников, владельцев, пользователей в сфере градостроительной деятельности, а также прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в случае нарушения градостроительных нормативов и правил.

## Статья 40. Государственный градостроительный кадастр и мониторинг объектов градостроительной деятельности

1. Государственный градостроительный кадастр - система учета, регистрации, хранения и предоставления информации о градостроительных регламентах, состоянии, использовании и градостроительной ценности территории.

2. Государственный градостроительный кадастр служит регулированию использования территории Волгоградской области, городских и сельских поселений.

В задачи государственного градостроительного кадастра входят:

информационное обеспечение процесса разработки градостроительной документации;

учет градостроительной ценности территории при территориальной дифференциации налогообложения недвижимости и субвенций;

доведение сведений о градостроительных регламентах, ограничениях и сервитутах до лиц, осуществляющих функции владения, пользования, распоряжения определенной территорией, земельным участком или иным объектом недвижимого имущества;

участие в процессе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

мониторинг объектов градостроительной деятельности (объектов недвижимого имущества).

3. Государственный градостроительный кадастр ведется в отношении территорий:

Волгоградской области (государственный градостроительный кадастр Волгоградской области);

муниципальных образований.

4. Основами государственного градостроительного кадастра Волгоградской области являются:

законы и нормативные правовые акты Российской Федерации и Волгоградской области о правах пользования объектами недвижимости, рациональном использовании и охране территориальных и природных ресурсов, территориальной дифференциации объектов недвижимости для целей налогообложения, определения ставок арендных платежей, создании государственных геоинформационных систем;

государственный земельный кадастр;

документация о градостроительном планировании развития территории области, городских и сельских поселений и об их застройке;

градостроительные кадастры муниципальных образований.

5. Государственный градостроительный кадастр включает в себя:

топографо-геодезические и картографические материалы;

сведения об экологическом, инженерно-геологическом, сейсмическом, гидрологическом состоянии территорий;

сведения об объектах инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и благоустройстве территорий;

сведения о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке;

сведения о зонировании территорий и о градостроительных регламентах.

6. Предоставление кадастровой информации осуществляется в форме кадастровых документов прямого доступа. Кадастровый документ государственного градостроительного кадастра является основой правоотношений, связанных с изменением состояния и использования территории, земельных участков и иных объектов недвижимого имущества. Кадастровые документы являются неотъемлемым элементом исходно-разрешительной и проектной документации.

7. Мониторинг объектов градостроительной деятельности (объектов недвижимого имущества) - система наблюдений за состоянием и изменением объектов градостроительной деятельности, которые ведутся по единой методике посредством изучения среды жизнедеятельности.

Сведения мониторинга объектов градостроительной деятельности подлежат внесению в государственный градостроительный кадастр.

8. Порядок организации ведения государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в Волгоградской области определяется Правительством Российской Федерации и администрацией Волгоградской области.

9. Организационная и информационная структура, программа создания и финансирования государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности определяются законами Волгоградской области.

#### **Статья 41. Временные ограничения по ведению хозяйственной деятельности на территории Волгоградской области**

1. При отсутствии документации генерального планирования развития и организации территории административно-территориальной единицы органы местного самоуправления обязаны разработать и утвердить временные режимы использования территории (ведения хозяйственной деятельности) на основании документов, указанных в [статье 9](#) настоящего Кодекса.

Ограничения могут устанавливаться в пределах всех функциональных зон независимо от формы собственности расположенных в них земель (государственной, муниципальной, частной) и целевого их назначения.

2. Ограничения должны максимально соответствовать режиму регулятивного зонирования территории и особенностям ее организации и

застройки.

3. Ограничения, устанавливаемые органами местного самоуправления, указываются в разрешениях на застройку и проведение иных реконструктивных мероприятий в пределах отдельных земельных участков и отражаются в свидетельствах о государственной регистрации прав на земельные участки после проведения соответствующей регистрации прав собственности (иных вещных прав) и их ограничений (обременений) в установленном порядке.

4. Срок действия временных ограничений, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи, устанавливается решением органов местного самоуправления и не может превышать трех лет.

5. Решение органов местного самоуправления об установлении временных ограничений по ведению хозяйственной деятельности может быть обжаловано в суде.

#### **Статья 42.** Соблюдение требований градостроительного регулирования использования территории в деятельности органов государственной власти и местного самоуправления

1. Деятельность в сфере градостроительного регулирования использования межселенных территорий и территорий городских и сельских поселений регулируется [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации, [Земельным кодексом](#), [Федеральным законом](#) "О землеустройстве", иными федеральными законами, настоящим Кодексом и иными принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Волгоградской области в сфере градостроительства.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи нормативные правовые акты в сфере градостроительства устанавливают градостроительные требования к:

планированию развития территории области;

условиям и порядку использования земель для градостроительной деятельности;

разработке и реализации основ областной территориальной и градостроительной политики, планов и программ экономического, экологического, социального, культурного и национального развития области;

разработке территориальных норм и правил градостроительного планирования и застройки межселенных территорий и поселений, а также требования к определению объектов, на которые необходимо выделение средств из областного и местного бюджетов.

3. Утвержденная в установленном порядке градостроительная и другая проектная документации обязательны для выполнения органами государственной власти и органами местного самоуправления.

#### **Статья 43.** Соблюдение требований зонирования территории

при изменении формы собственности на недвижимость и обосновании платежей за землю

1. Утвержденное в соответствии с положениями настоящего Кодекса регулятивное зонирование территории и установленные режимы ее использования учитываются при обосновании предусмотренной земельным законодательством Российской Федерации пространственной дифференциации платежей за земельные ресурсы путем корректировки установленных для Волгоградской области средних ставок земельного налога или предельных размеров арендной платы за землю в пределах конкретной регулятивной зоны.

2. Право повышения или снижения предельных ставок земельного налога и арендной платы принадлежит органам государственной власти и органам местного самоуправления.

3. При изменении формы собственности на землю и связанную с ней недвижимость требования зонирования территории и режимы ее использования сохраняются.

## Глава IX. Градостроительные требования и разрешительная документация в сфере регулирования земельных правоотношений в городских и сельских поселениях

**Статья 44.** Градостроительные требования к использованию земельных участков под застройку и иные цели в городских и сельских поселениях Волгоградской области

1. Использование земельных участков в городских и сельских поселениях производится в соответствии с законодательством Российской Федерации и Волгоградской области на основе утвержденной градостроительной документации и с учетом землеустроительной документации.

2. Использование участков под строительство объектов требует предварительного согласования места их размещения с органами архитектуры и градостроительства и получения градостроительных регламентов использования земельного участка.

При использовании участков под строительство объектов недвижимости в соответствии с утвержденной градостроительной документацией о застройке (проекта застройки квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры городского или сельского поселения) и градостроительными регламентами предварительное согласование размещения объектов не требуется.

3. При изменении форм собственности на объекты недвижимости, делении земельных участков или изменении их границ соблюдаются красные линии,

линии регулирования застройки и требования градостроительных регламентов использования территории, обеспечиваются условия для функционирования их частей как самостоятельных объектов недвижимости.

**Статья 45.** Градостроительные требования к предоставлению земельного участка для строительства в городских и сельских поселениях Волгоградской области

1. Предоставление земельных участков для строительства в городских и сельских поселениях производится в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации и Волгоградской области с учетом градостроительной документации.

2. При предоставлении земельных участков органы архитектуры и градостроительства по поручению органов местного самоуправления подготавливают следующие исходные материалы:

данные о местоположении земельных участков;

проекты границ земельных участков в соответствии с проектами планировки, проектами застройки и проектами межевания территории;

данные о разрешенном использовании земельных участков;

сведения об обеспечении земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

3. Порядок предоставления земельных участков и проведения конкурсов определяется законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

4. Предоставление земельных участков проводится с предварительным согласованием места их размещения с органами архитектуры и градостроительства и (или) специальными комиссиями, если предполагаемая застройка не предусмотрена градостроительной документацией, не соответствует градостроительным регламентам или земельные участки выставляются для продажи на специализированных аукционах (торгах).

Предварительное согласование места размещения земельных участков не требуется, если строительство объектов недвижимости проводится в соответствии с градостроительной документацией о застройке и утвержденным регламентом.

5. При делении земельных участков или изменении их границ обязательно соблюдение красных линий и линий регулирования застройки.

**Статья 46.** Градостроительные требования к использованию, застройке и обустройству земельных участков в городских и сельских поселениях. Сервитуты земельных участков

1. Градостроительные требования к использованию и застройке земельных

участков определяются разрешенным использованием объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничениями на использование указанных объектов, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, сервитутами.

2. Градостроительные регламенты определяются при разработке градостроительной документации и правил землепользования и застройки городских и сельских поселений.

3. К зонам, в которых устанавливаются ограничения на использование территорий и земельных участков, относятся:

зоны охраны памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов, заповедные зоны;

зоны особо охраняемых природных территорий, в том числе округов горно-санитарной охраны;

санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы;

зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

зоны залегания полезных ископаемых;

территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

зоны чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия;

зоны с экстремальными природно-климатическими условиями;

иные зоны, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

4. В отношении земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве могут устанавливаться публичные и частные сервитуты.

5. Порядок установления и прекращения действия ограничений и сервитутов определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

6. Застройка и обустройство земельного участка и ведение иной хозяйственной деятельности осуществляются с соблюдением градостроительных требований.

7. Градостроительные требования к градостроительному и хозяйственному использованию, застройке и обустройству земельных участков подлежат обязательному включению в землеустроительную и кадастровую документацию, правоудостоверяющие документы на земельный участок, договоры аренды земли и комплекты документов, подготавливаемых к торгам (конкурсам, аукционам).

8. Градостроительные требования включаются в состав исходно-разрешительной документации на проектирование и строительство, прочую разрешительную и договорную документацию, определяющую право застройки и обустройства земельного участка, иного объекта недвижимости.

9. При делении земельных участков или изменении их границ

градостроительные требования к их использованию подлежат перерегистрации.

**Статья 47.** Исходно-разрешительная документация на проектирование застройки и обустройство земельного участка, строительство, реконструкцию зданий и сооружений. Проектная документация

1. Исходно-разрешительная документация - графические и текстовые материалы, содержащие необходимые данные и условия для разработки проектной документации, оформленные в форме градостроительного паспорта.

2. В состав исходно-разрешительной документации входят:

акт выбора земельного участка;

решение исполнительного органа государственной власти или исполнительного органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства объекта;

архитектурно-планировочное задание или планировочно-техническое задание для инженерных сооружений;

технические условия на проектирование присоединения объекта к инженерным коммуникациям;

проект границ земельного участка;

условия согласования предпроектной и проектной документации; другие необходимые документы, определенные действующим законодательством.

3. Порядок разработки, согласования и утверждения исходно-разрешительной документации устанавливается нормативными правовыми актами администрации Волгоградской области в соответствии с нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Срок действия исходно-разрешительной документации определяется периодом разработки проектной документации, но не может превышать трех лет. Срок может быть продлен только при наличии соответствующего обоснования.

5. Исходно-разрешительная документация подлежит повторной регистрации в случае изменения субъекта прав собственности, владения или пользования земельного участка.

6. Исходно-разрешительная документация на проектирование застройки и обустройство земельного участка, строительство, реконструкцию зданий и сооружений не подлежит купле-продаже.

7. Проектная документация - графические и текстовые материалы, разработанные на основе исходно-разрешительной документации и определяющие планировочные, объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов, а также благоустройства их земельных участков.

8. Порядок разработки, согласования, утверждения проектной

документации устанавливается нормативными правовыми актами администрации Волгоградской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Внесение изменений в проектную документацию производится с согласия автора архитектурного проекта, а в случае отклонений от требований исходно-разрешительной документации - по согласованию с соответствующим органом архитектуры и градостроительства, выдавшим архитектурно-планировочное задание.

10. Разработка и согласование исходно-разрешительной и проектной документации осуществляется за счет заказчика (застройщика).

#### **Статья 48. Разрешительная документация на застройку земельного участка**

1. Получение разрешения на застройку земельного участка происходит в два этапа: получение разрешения на строительство объекта недвижимости и разрешение на ведение строительного-монтажных работ.

2. Разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории.

3. Разрешение на строительство выдается исполнительным органом муниципального образования на основании заявления заинтересованных физических и юридических лиц.

4. Разрешение на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения выдается Главным управлением архитектуры и градостроительства администрации Волгоградской области в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.

5. Разрешения на строительство объектов недвижимости, кроме перечисленных в пункте 4, выдаются исполнительными органами муниципальных образований в порядке, устанавливаемом главой администрации Волгоградской области.

6. Подготовку документов для выдачи разрешения на строительство осуществляют соответствующие органы архитектуры и градостроительства.

7. Форма заявления о выдаче разрешения на строительство, порядок и сроки рассмотрения данного заявления, перечень представляемых к рассмотрению материалов, форма разрешения на строительство, порядок введения в действие указанного разрешения и срок его действия, а также порядок обжалования отказа в выдаче разрешения на строительство устанавливаются законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

Разрешение на строительство может быть продлено на основании заявления заказчика. Порядок и срок продления действия разрешения на строительство устанавливается главой администрации Волгоградской области.

8. Разрешение на строительство подлежит регистрации в Государственном градостроительном кадастре Волгоградской области.

9. Решение органа местного самоуправления о выдаче или об отказе в выдаче разрешения на строительство может быть обжаловано в суд.

10. Разрешение на строительство выдается не более чем на три года.

Разрешение на строительство не требуется в случае возведения временных зданий, строений и сооружений, включая здания и сооружения на территориях садоводческих объединений граждан; при проведении ремонта без изменения технико-экономических показателей, функционального назначения, отселения жителей, переоборудования помещений без изменения несущих конструкций, ремонта фасадов и благоустройства территории.

Администрация Волгоградской области может устанавливать дополнительный перечень объектов, для строительства и реконструкции которых не требуется разрешение на строительство.

11. При переходе прав собственности на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется. Данное разрешение на строительство подлежит повторной регистрации.

12. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются на основании лицензий на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

13. Разрешение на строительство является необходимым документом для получения застройщиком разрешения на выполнение строительно-монтажных работ.

14. Разрешение на ведение строительно-монтажных работ - документ, выдаваемый застройщику соответствующими органами государственного архитектурно-строительного надзора и предоставляющий участникам строительства право приступить к выполнению подготовительных, отдельных видов или всего комплекса строительно-монтажных работ на отведенном для строительства земельном участке (строительной площадке).

Выполнение строительно-монтажных работ без указанного разрешения запрещено, за исключением случаев строительства, указанных в [пункте 10](#) настоящей статьи.

15. Порядок выдачи разрешений на ведение строительно-монтажных работ определяется нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и администрации Волгоградской области.

16. Контроль за осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов недвижимости в соответствии с разрешением на строительство и

разрешением на ведение строительно-монтажных работ, а также градостроительными регламентами, строительными нормами и правилами и требованиями проекта возлагаются на соответствующие органы архитектуры и градостроительства и органы государственного архитектурно-строительного надзора в пределах их компетенции.

#### Статья 49. Право застройки земельного участка

1. Право застройки земельного участка возникает с получением разрешения на строительство и продолжается в пределах отведенного срока для реализации намерений по строительству, реконструкции, капитальному ремонту зданий, строений и сооружений.

Право застройки принадлежит заказчику (застройщику), получившему земельный участок на праве собственности, владения, пользования или аренды.

2. Порядок реализации прав застройки определяется договором на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт здания, строения или сооружения на земельном участке, заключенным между индивидуальным застройщиком и администрацией муниципального образования, договором строительного подряда или договором на выполнение функции заказчика в соответствии с разрешением на строительство.

3. Порядок оформления указанных в пункте 2 настоящей статьи договоров определяется нормативными правовыми актами администрации Волгоградской области.

4. Организация, выполняющая функции заказчика (застройщика), на основании имеющегося разрешения на строительство обязана получить разрешение на выполнение строительно-монтажных работ, выдаваемое органом государственного архитектурно-строительного надзора.

Индивидуальные застройщики, имеющие разрешение на строительство, получают разрешение на выполнение строительно-монтажных работ самостоятельно.

5. Застройщик несет ответственность за выполнение требований, изложенных в исходно-разрешительной и проектной документации, в разрешениях на строительство и на ведение строительно-монтажных работ, договорах на строительство или договорах подряда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

6. Право на застройку прекращается по истечении сроков действия разрешения и договора на строительство, а также в случаях нарушения законодательства Российской Федерации и Волгоградской области.

#### Раздел 4. Полномочия органов государственной власти и местного

самоуправления в сфере градостроительной деятельности.  
Экономические основы градостроительной деятельности

Глава X. Полномочия органов государственной власти и местного самоуправления в сфере градостроительной деятельности

Статья 50. Полномочия органов государственной власти Волгоградской области

1. Органы государственной власти Волгоградской области осуществляют свои полномочия в сфере планирования развития и организации территории области в соответствии со [статьей 22](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, [Уставом](#) (Основным законом) Волгоградской области, настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Волгоградской области.

2. К полномочиям Волгоградской областной Думы относятся:

а) принятие законодательных и правовых актов в сфере территориального и градостроительного планирования развития и организации территории Волгоградской области и внесение в них дополнений и изменений;

б) принятие решений о порядке разработки и финансировании ГСКТО Волгоградской области, комплексных и целевых программ, планов и проектов развития, организации и регулирования использования территории области;

в) утверждение ГСКТО Волгоградской области, комплексных программ и планов социально-экономического развития области;

г) согласование федеральных и региональных комплексных программ и проектов развития территории в части, затрагивающей, интересы Волгоградской области;

д) контроль исполнения законов, иных нормативных правовых актов и принятых решений в сфере генерального территориального и градостроительного планирования развития и организации территории Волгоградской области;

е) согласование предложений федеральных органов государственной власти о выделении земельных участков на территории Волгоградской области под строительство объектов федерального и областного значения.

3. К полномочиям администрации Волгоградской области относятся:

а) законодательная и иная инициатива в сфере организации и использования территории области;

б) организация разработки, согласования и контроля за реализацией ГСКТО Волгоградской области, комплексных программ, планов и проектов социально-экономического развития области;

в) реализация планов, программ, проектов и конкретных мероприятий в сфере организации и использования территории области, Волгоградско-

Волжской агломерации, областного земельного фонда;

г) установление в необходимых случаях временных ограничений по ведению градостроительной и хозяйственной деятельности на территории области в соответствии со [статьей 41](#) настоящего Кодекса;

д) разработка и реализация территориальной и инвестиционной политики в сфере организации территории Волгоградской области;

е) утверждение правил, положений и иных нормативных актов в сфере градостроительного планирования и проектирования, выдачи разрешений на строительство и других документов;

ж) рассмотрение спорных вопросов организации и использования территорий, установления границ административно-территориальных единиц.

### [Статья 51. Полномочия органов местного самоуправления](#)

1. Полномочия представительных и исполнительных органов муниципальных образований в вопросах планирования развития, организации и градостроительного регулирования использования подведомственной территории устанавливаются [статьей 23](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [Уставом](#) (Основным законом) Волгоградской области, настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Волгоградской области.

2. К полномочиям представительных органов муниципальных образований относятся:

а) принятие нормативных правовых актов по планированию развития и организации подведомственной территории, по градостроительному регулированию ее использования;

б) принятие решений о разработке и финансировании территориальной градостроительной документации, разработке соответствующих комплексных схем градостроительного планирования развития территории, генеральных планов городов, иных поселений, комплексных и целевых программ, планов и проектов социально-экономического развития, организации и градостроительного регулирования использования территории муниципального образования;

в) утверждение по согласованию с Главным управлением архитектуры и градостроительства администрации Волгоградской области документации, перечисленной в [подпункте "б" пункта 2](#) настоящей статьи;

г) согласование предоставления (изъятия) земель подведомственного муниципального образования для строительства объектов федерального и областного ведения;

д) согласование разделов документации территориального планирования области в части, затрагивающей интересы муниципальных образований.

3. К полномочиям исполнительных органов муниципальных образований

относятся:

а) принятие нормативных актов по градостроительному планированию развития и градостроительному регулированию использования территории;

б) организация разработки, утверждения и контроля за реализацией планов, программ и проектов на уровне муниципальных образований;

в) установление временных ограничений по ведению градостроительной деятельности на территории муниципальных образований в соответствии со [статьей 41](#) настоящего Кодекса;

г) принятие решений о предоставлении (изъятии) земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, выдача разрешений на строительство;

д) обеспечение ведения градостроительного кадастра и градостроительного мониторинга на территории соответствующего муниципального образования.

## **Статья 52.** Органы исполнительной власти Волгоградской области и органы местного самоуправления в сфере регулирования градостроительной деятельности

1. В состав органов исполнительной власти Волгоградской области в сфере регулирования градостроительной деятельности входят:

Главное управление архитектуры и градостроительства администрации Волгоградской области (территориальный орган архитектуры и градостроительства);

организация государственной вневедомственной экспертизы градостроительной и проектной документации Волгоградской области.

2. Главное управление архитектуры и градостроительства организует свою работу в соответствии с [Уставом](#) (Основным законом) Волгоградской области и [Положением](#) о Главном управлении архитектуры и градостроительства администрации Волгоградской области, утвержденным главой администрации Волгоградской области.

3. В состав исполнительных органов муниципальных образований входят органы архитектуры и градостроительства муниципальных образований (комитет, управление или отдел).

4. Органы архитектуры и градостроительства муниципальных образований организуют свою работу в соответствии с уставами муниципальных образований и положениями о муниципальном органе архитектуры и градостроительства, согласованными с территориальным органом архитектуры и градостроительства.

## **Статья 53.** Полномочия Главного управления архитектуры и градостроительства администрации Волгоградской области. Полномочия организации государственной вневедомственной

## экспертизы проектов Волгоградской области

1. Главное управление архитектуры и градостроительства администрации Волгоградской области:

осуществляет контроль за соблюдением законодательства Российской Федерации о градостроительстве в пределах своей компетенции;

осуществляет полномочия, установленные Федеральным законом "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации";

представляет в органы государственной власти Волгоградской области предложения по разработке проектов законов и иных нормативных правовых актов Волгоградской области в сфере градостроительства;

организует разработку и реализацию государственной политики в сфере градостроительства;

организует разработку и издание территориальных градостроительных нормативов и правил;

координирует работу научно-исследовательских, проектных и изыскательских организаций в сфере градостроительства;

организует разработку документации по территориальному и градостроительному планированию и проведение научно-исследовательских работ в сфере градостроительства, осуществляемых по заказу органов государственной власти и местного самоуправления Волгоградской области;

участвует в разработке и реализации градостроительных разделов целевых программ и программ социально-экономического развития Волгоградской области;

осуществляет координацию деятельности органов архитектуры и градостроительства муниципальных образований и руководство их деятельностью в части научно-методического обеспечения;

осуществляет подготовку документов в целях получения разрешений на строительство объектов недвижимости областного значения, а также регистрацию в установленном порядке этапов выполнения инженерных изысканий для строительства;

осуществляет контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации о градостроительном планировании развития территории области и оказывает содействие ее разработчикам в согласовании такой документации с федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Волгоградской области;

обеспечивает проведение государственной экспертизы градостроительной документации, научно-исследовательских работ, градостроительных разделов целевых программ и программ социально-экономического развития территорий, схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и благоустройства территорий;

организует конкурсы на разработку градостроительной и проектной

документации;

осуществляет ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности;

осуществляет формирование и ведение архивных фондов инженерных изысканий для строительства;

согласовывает проекты черты городских и сельских поселений, муниципальных образований, объектов градостроительной деятельности особого регулирования;

осуществляет государственный контроль за качеством строительства объектов, использованием и охраной земель в городских и сельских поселениях в пределах своей компетенции;

рассматривает и согласовывает материалы по инвентаризации земель, находящихся в государственной собственности, передаче земельных участков в муниципальную и частную собственность, в пользование и аренду;

участвует в международном сотрудничестве в сфере градостроительства.

2. Законами и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области могут устанавливаться дополнительные полномочия областного органа архитектуры и градостроительства, а также передаваться отдельные государственные полномочия в сфере градостроительной деятельности органам местного самоуправления.

3. Организация государственной вневедомственной экспертизы проектов Волгоградской области в целях установления соответствия градостроительной документации требованиям законодательства Российской Федерации и Волгоградской области, градостроительным требованиям, а также защиты социальных и экономических интересов Волгоградской области, проводит государственную экспертизу: градостроительной документации; градостроительных разделов областных целевых программ и муниципальных целевых программ; программ социально-экономического развития территории Волгоградской области и муниципальных образований; схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и благоустройства территорий.

Организация государственной вневедомственной экспертизы проектов Волгоградской области осуществляет свою деятельность в соответствии с разграничением полномочий по проведению экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации, установленным законодательством Российской Федерации, между федеральным (Главгосэкспертизой России) и территориальными органами государственной экспертизы.

4. Организация государственной вневедомственной экспертизы проектов подготавливает сводное заключение по проектной документации с учетом заключений органов специализированной экспертизы или их территориальных органов, органов ведомственной экспертизы, заинтересованных органов исполнительной власти Волгоградской области и органов местного

самоуправления, других органов и организаций в соответствии с законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

5. Положительное сводное заключение организации государственной вневедомственной экспертизы проектов является основанием для утверждения градостроительной и проектной документации.

## Глава XI. Информация, ответственность за разработку и реализацию решений утвержденной территориальной и градостроительной документации

### Статья 54. Информирование населения по вопросам градостроительной деятельности

Информация по вопросам градостроительной деятельности должна проводиться по мере подготовки к принятию решений, предусматривающих затрагивающие интересы населения изменения целевого назначения соответствующих территорий, в соответствии с Порядком информирования граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности на территориях городских и сельских поселений Волгоградской области и Примерного порядка участия граждан в обсуждении и принятии решений в сфере градостроительной деятельности на территориях городских и сельских поселений Волгоградской области, утвержденных постановлением главы администрации Волгоградской области.

### Статья 55. Отклонение территориальной и градостроительной документации, планов, программ и проектов. Внесение изменений в утвержденную документацию

1. В случае отклонения органами, согласовывающими и утверждающими проектную документацию, документацию территориального и градостроительного планирования развития и организации территории, программ, проектов, иных территориальных мероприятий указанная документация возвращается на доработку организации-разработчику, которая в зависимости от характера претензий обязана в срок до шести месяцев доработать ее или представить новое обоснование целесообразности предлагаемого документацией решения (мероприятия).

Окончательное решение принимает градостроительный совет Главного управления архитектуры и градостроительства администрации Волгоградской области.

2. Внесение изменений и дополнений в утвержденную в установленном порядке документацию производится только с разрешения органа,

утвердившего ее, и при наличии обоснований.

### Статья 56. Ответственность за разработку и реализацию решений утвержденной территориальной и градостроительной документации

1. Ответственность за своевременную разработку и реализацию решений утвержденной в установленном порядке территориальной и градостроительной документации несут органы архитектуры и градостроительства соответствующих муниципальных образований.

2. Ответственность за качество разработки проектной документации несут должностные лица органов архитектуры и градостроительства соответствующих уровней и проектных организаций, осуществляющих разработку документации территориального и градостроительного планирования развития и организации территории.

3. В случае нарушений законодательства о градостроительстве юридические, физические и должностные лица несут ответственность в соответствии с федеральным законодательством, Кодексом Волгоградской области об административной ответственности, иными законами Волгоградской области.

## Глава XII. Экономические основы градостроительной деятельности

### Статья 57. Источники финансирования градостроительной деятельности

1. Финансирование градостроительной деятельности осуществляется за счет:

средств областного бюджета;

средств местных бюджетов;

средств от оплаты за землю городов и поселений;

средств заказчиков, инвесторов, спонсоров;

централизованных средств государственных учреждений и государственных унитарных предприятий;

целевых финансовых средств федерального бюджета на реализацию комплексных и целевых программ развития территории и градостроительства, ликвидацию последствий чрезвычайных ситуаций;

средств финансирования мероприятий по охране окружающей природной среды в части градостроительного проектирования;

средств финансирования мероприятий по регулированию, использованию и охране водных ресурсов в части градостроительного проектирования;

средств, поступающих от граждан и юридических лиц в счет долевого участия на развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур; средств, полученных от разрешенной в установленном порядке деятельности и услуг, оказываемых органами архитектуры и градостроительства;

иных источников.

2. Для осуществления местных градостроительных программ муниципальным образованиям могут выделяться средства областного бюджета на возмездной, безвозмездной и долевого основе.

3. Бюджетные ассигнования на разработку документации территориального и градостроительного планирования развития территории Волгоградской области, ведения государственного градостроительного кадастра Волгоградской области, разработку областных целевых программ по градостроительной деятельности, законодательных и иных нормативных актов, территориальных градостроительных норм и правил устанавливаются законом об областном бюджете на очередной финансовый год.

#### **Статья 58.** Стимулирование деятельности субъектов организации территории и градостроительства

Стимулирование деятельности субъектов по развитию, организации территории и градостроительству осуществляется органами государственной власти Волгоградской области и органами местного самоуправления:

установлением действенного контроля за порядком предоставления (изъятия) земельных участков, иной недвижимости;

созданием резерва земельных участков, подготовленных для освоения;

обеспечением своевременного строительства инженерных и транспортных коммуникаций и сооружений;

предоставлением льгот по платежам за пользование землей, иной недвижимостью и природными ресурсами в случаях инвестирования проектов развития территорий, признанных приоритетными;

установлением дифференцированных ставок земельного налога с учетом градостроительной ценности территории.

### **Глава XIII. Международное сотрудничество**

#### **Статья 59.** Международное сотрудничество в сфере градостроительной деятельности

1. Международное сотрудничество в сфере градостроительной деятельности осуществляется в соответствии с нормами международного права,

Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом (Основным законом) Волгоградской области и настоящим Кодексом.

2. При возникновении разногласий между сторонами, участвующими в сотрудничестве, приоритет имеют нормы международного права.

## Глава XIV. Заключительные положения

### Статья 60. О введении в действие настоящего Кодекса

1. Настоящий Кодекс вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Пункт 3 статьи 56 настоящего Кодекса вступает в силу с 1 июля 2002 года.

3. Законы и иные нормативные правовые акты Волгоградской области в сфере градостроительного планирования развития и организации межселенных территорий и поселений Волгоградской области применяются, если они не противоречат настоящему Кодексу.

4. Настоящий Кодекс применяется к правоотношениям в сфере градостроительной деятельности, возникшим после его вступления в силу.

5. Все нормативные правовые акты Волгоградской области должны быть приведены в соответствие с настоящим Кодексом.

Глава администрации  
Волгоградской области

Н.К.Максюта

10 июня 2002 года  
N 715-ОД

