

УДК 349.442:711(470+571)

ББК 67.407(2Рос)

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

К63

Авторы:

Боголюбов С. А., доктор юридических наук, профессор, заслуженный деятель науки Российской Федерации, заведующий отделом Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации (далее — Институт), профессор Государственного университета по землеустройству — предисловие, гл. 1, 2, 6¹, 7 ГрК РФ, ст. 1, 3¹, 7 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

Галиновская Е. А., кандидат юридических наук, заведующий отделом Института — гл. 3, 5 (ст. 41—46³ (кроме ст. 41¹ и 41²) ГрК РФ, ст. 4—4⁶, 9, 16, 17 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

Кичигин Н. В., кандидат юридических наук, ведущий научный сотрудник Института, доцент Высшей школы урбанистики Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» — гл. 3¹, 4, 5 (ст. 41¹ и 41²), гл. 6 (совм. с Ковалевой Е. Л.) ГрК РФ, ст. 2, 3, 3², 5, 6, 8, 10—18 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

Ковалева Е. Л., кандидат юридических наук, руководитель аппарата Комитета по земельным отношениям и строительству Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации 6-го созыва — гл. 2¹, 5 (ст. 46⁴—46¹¹), гл. 6 (совм. с Кичигиным Н. В.), 6³ ГрК РФ;

Минина Е. Л., кандидат юридических наук, ведущий научный сотрудник Института — гл. 8, 9 ГрК РФ;

Хлуденева Н. И., кандидат юридических наук, ведущий научный сотрудник Института, эксперт РАН — гл. 6² ГрК РФ.

Руководитель авторского коллектива, ответственный редактор доктор юридических наук, профессор, заслуженный деятель науки Российской Федерации **С. А. Боголюбов**.

К63 **Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации.** Постатейный : научное издание / коллектив авторов; отв. ред. С. А. Боголюбов. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва : ПРОСПЕКТ; КНОРУС, 2016. — 752 с.

ISBN 978-5-392-21848-6 (ПРОСПЕКТ)

ISBN 978-5-406-05839-8 (КНОРУС)

Данное издание представляет собой правовой научно-практический постатейный Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации. Работа направлена на объяснение и толкование основных институтов и норм ГрК РФ и иных актов законодательства о градостроительной деятельности, облегчение пользования их положениями и предписаниями. Используются и приводятся извлечения из других федеральных законов, регулирующих комментируемые или смежные отношения.

Авторами и составителями данного издания являются в основном сотрудники Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, принимавшие непосредственное участие в подготовке и обсуждении проекта, в применении ГрК РФ. Именно поэтому удалось подробно и профессионально прокомментировать его новеллы, предписания, требования.

Комментарий подготовлен по состоянию законодательства на январь 2017 г.

Для студентов средних специальных и высших учебных заведений, аспирантов, преподавателей, специалистов.

УДК 349.442:711(470+571)

ББК 67.407(2Рос)

© Коллектив авторов, 2016

© ООО «Оригинал-макет», оформление, 2016

© ООО «Проспект», 2016

© ООО «Издательство «КноРус», 2016

ISBN 978-5-392-21848-6

ISBN 978-5-406-05839-8

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	3
--------------------------	---

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	5
--	---

Глава 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1.	Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе	7
Статья 2.	Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности	16
Статья 3.	Законодательство о градостроительной деятельности	23
Статья 4.	Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности	26
Статья 5.	Субъекты градостроительных отношений	31

Глава 2 ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 6.	Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности.	34
Статья 6 ¹ .	Передача осуществления полномочий Российской Федерации в области градостроительной деятельности.	43
Статья 7.	Полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области градостроительной деятельности	50
Статья 8.	Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности	53
Статья 8 ¹ .	Контроль за соблюдением органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности	59

Статья 8 ² .	Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации.	65
-------------------------	---	----

Глава 2¹

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕЕСТР СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ

Статья 8 ³ .	Ценообразование и сметное нормирование в области градостроительной деятельности.	67
Статья 8 ⁴ .	Федеральный реестр сметных нормативов.	73

Глава 3

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

Статья 9.	Общие положения о документах территориального планирования.	75
Статья 10.	Содержание документов территориального планирования Российской Федерации.	80
Статья 11.	Подготовка и утверждение схем территориального планирования Российской Федерации.	85
Статья 12.	Порядок согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации.	88
Статья 13.	Реализация схемы территориального планирования Российской Федерации.	91
Статья 14.	Содержание документов территориального планирования субъектов Российской Федерации.	91
Статья 15.	Подготовка и утверждение схем территориального планирования субъектов Российской Федерации.	94
Статья 16.	Порядок согласования проекта схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации.	95
Статья 17.	Реализация схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации.	98
Статья 18.	Документы территориального планирования муниципальных образований.	99
Статья 19.	Содержание схем территориального планирования муниципального района.	103
Статья 20.	Подготовка и утверждение схем территориального планирования муниципального района.	107

Статья 21.	Особенности согласования проекта схемы территориального планирования муниципального района	110
Статья 22.	Реализация схемы территориального планирования муниципального района	116
Статья 23.	Содержание генерального плана поселения и генерального плана городского округа.	116
Статья 24.	Подготовка и утверждение генерального плана поселения, генерального плана городского округа	121
Статья 25.	Особенности согласования проекта генерального плана поселения, проекта генерального плана городского округа	125
Статья 26.	Реализация документов территориального планирования.	131
Статья 27.	Совместная подготовка проектов документов территориального планирования федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления	134
Статья 28.	Публичные слушания по проектам генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов	142
Статья 29.	Государственная экспертиза проектов документов территориального планирования	144

Глава 3¹

НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Статья 29 ¹ .	Нормативы градостроительного проектирования.	145
Статья 29 ² .	Содержание нормативов градостроительного проектирования.	147
Статья 29 ³ .	Подготовка и утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования.	148
Статья 29 ⁴ .	Подготовка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования.	150

Глава 4

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Статья 30.	Правила землепользования и застройки.	152
Статья 31.	Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки	158

Статья 32.	Порядок утверждения правил землепользования и застройки	165
Статья 33.	Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки	168
Статья 34.	Порядок установления территориальных зон	170
Статья 35.	Виды и состав территориальных зон	173
Статья 36.	Градостроительный регламент	177
Статья 37.	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	187
Статья 38.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	189
Статья 39.	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	192
Статья 40.	Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	195

Глава 5 ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

Статья 41.	Назначение и виды документации по планировке территории	198
Статья 41 ¹ .	Общие требования к документации по планировке территории	202
Статья 41 ² .	Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории	203
Статья 42.	Проект планировки территории	205
Статья 43.	Проекты межевания территорий	210
Статья 44.	Градостроительные планы земельных участков.	213
Статья 45.	Подготовка и утверждение документации по планировке территории	215
Статья 46.	Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения, территории городского округа	228
Статья 46 ¹ .	Развитие застроенных территорий	235
Статья 46 ² .	Договор о развитии застроенной территории	238
Статья 46 ³ .	Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории	244

Статья 46 ⁴ .	Договор о комплексном освоении территории	252
Статья 46 ⁵ .	Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса	258
Статья 46 ⁶ .	Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.	268
Статья 46 ⁷ .	Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса	275
Статья 46 ⁸ .	Требования к участникам аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса	288
Статья 46 ⁹ .	Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества	294
Статья 46 ¹⁰ .	Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления	307
Статья 46 ¹¹ .	Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления	319

Глава 6

АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 47.	Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	324
Статья 48.	Архитектурно-строительное проектирование	336
Статья 48 ¹ .	Особо опасные, технически сложные и уникальные объекты	356
Статья 48 ² .	Проектная документация повторного использования и модифицированная проектная документация	361

Статья 49.	Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственная экологическая экспертиза проектной документации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий, на Байкальской природной территории	365
Статья 49 ¹ .	Аттестация физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации (или) экспертизы результатов инженерных изысканий.	385
Статья 50.	Аккредитация юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий	389
Статья 50 ¹ .	Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства	395
Статья 51.	Разрешение на строительство	398
Статья 52.	Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства	440
Статья 53.	Строительный контроль.	451
Статья 54.	Государственный строительный надзор	458
Статья 55.	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.	470

Глава 6¹

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В ОБЛАСТИ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ, АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 55 ¹ .	Основные цели саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и содержание их деятельности	487
--------------------------	---	-----

Статья 55 ² .	Приобретение статуса саморегулируемой организации.	489
Статья 55 ³ .	Виды саморегулируемых организаций, имеющих право выдачи свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.	493
Статья 55 ⁴ .	Требования к некоммерческой организации, необходимые для приобретения статуса саморегулируемой организации.	494
Статья 55 ⁵ .	Документы саморегулируемой организации, имеющей право выдачи свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.	498
Статья 55 ⁶ .	Прием в члены саморегулируемой организации.	504
Статья 55 ⁷ .	Прекращение членства в саморегулируемой организации.	507
Статья 55 ⁸ .	Допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.	510
Статья 55 ⁹ .	Обеспечение саморегулируемой организацией доступа к информации о своей деятельности и деятельности своих членов.	517
Статья 55 ¹⁰ .	Исключительная компетенция общего собрания членов саморегулируемой организации.	524
Статья 55 ¹¹ .	Постоянно действующий коллегиальный орган управления саморегулируемой организации.	526
Статья 55 ¹² .	Исполнительный орган саморегулируемой организации.	528
Статья 55 ¹³ .	Контроль саморегулируемой организации за деятельностью своих членов.	530
Статья 55 ¹⁴ .	Рассмотрение саморегулируемой организацией жалоб на действия своих членов и обращений.	531
Статья 55 ¹⁵ .	Применение саморегулируемой организацией мер дисциплинарного воздействия в отношении членов саморегулируемой организации.	533
Статья 55 ¹⁶ .	Компенсационный фонд саморегулируемой организации.	537
Статья 55 ¹⁶⁻¹ .	Размещение средств компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств саморегулируемой организации в кредитных организациях, инвестирование средств компенсационного фонда возмещения вреда саморегулируемой организации.	545

Статья 55 ¹⁷ .	Ведение реестра членов саморегулируемой организации . . .	547
Статья 55 ¹⁸ .	Ведение государственного реестра саморегулируемых организаций	551
Статья 55 ¹⁹ .	Государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций	555
Статья 55 ²⁰ .	Национальные объединения саморегулируемых организаций	561
Статья 55 ²¹ .	Всероссийский съезд саморегулируемых организаций	566
Статья 55 ²¹⁻¹ .	Полномочия президента Национального объединения саморегулируемых организаций	568
Статья 55 ²² .	Совет Национального объединения саморегулируемых организаций	569
Статья 55 ²³ .	Государственный контроль за деятельностью национальных объединений саморегулируемых организаций	571

Глава 6²

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

Статья 55 ²⁴ .	Требования законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений	574
Статья 55 ²⁵ .	Обязанности лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения	579
Статья 55 ²⁶ .	Приостановление и прекращение эксплуатации зданий , сооружений.	583

Глава 6³

ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ НАЕМНЫХ ДОМОВ

Статья 55 ²⁷ .	Договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования	586
Статья 55 ²⁸ .	Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования	594

Статья 55 ²⁹ .	Требования к участникам аукционов на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования.	608
---------------------------	--	-----

Глава 7

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 56.	Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности	616
Статья 57.	Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и предоставления сведений информационных систем обеспечения градостроительной деятельности	626
Статья 57 ¹ .	Федеральная государственная информационная система территориального планирования	631
Статья 57 ² .	Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве	635
Статья 57 ³ .	Градостроительный план земельного участка	637

Глава 8

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 58.	Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности	642
Статья 59.	Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории	650
Статья 60.	Возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения	655
Статья 61.	Компенсация вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу физических лиц	665

Статья 62.	Расследование случаев причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности.	667
------------	---	-----

Глава 9
ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ —
ГОРОДАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ МОСКВЕ
И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И СЕВАСТОПОЛЕ

Статья 63.	Особенности осуществления градостроительной деятельности в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге и Севастополя.	674
------------	---	-----

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА № 191-ФЗ «О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»	679
---	-----

Боголюбов Сергей Александрович, Галиновская Елена Анатольевна,
Кичигин Николай Валерьевич и др.

**КОММЕНТАРИЙ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ КОДЕКСУ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. ПОСТАТЕЙНЫЙ**

Подписано в печать 23.12.2016. Формат 60×90^{1/16}.
Печать офсетная. Печ. л. 47,0. Тираж 3500 экз. Заказ №
ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»
<http://www.o-maket.ru> Тел.: 8-495-726-18-84

ООО «Издательство «КноРус».

117218, г. Москва, ул. Кедрова, д. 14, корп. 2.
Тел.: 8-495-741-46-28 E-mail: office@knorus.ru <http://www.knorus.ru>