**Ответы на часто задаваемые вопросы**

* **Что такое Правила землепользования и застройки в двух словах?**

Это местный «закон». Слово «закон» взято в кавычки только потому, что на местном уровне законов не бывает (они бывают только федеральными и региональными).

Адресованы всем. Обязаны соблюдаться всеми (включая частных лиц и администрации всех уровней – местного, регионального, федерального). Содержат правовые гарантии того, что сосед не навредит соседу (ты не можешь делать то, что не разрешено Правилами), а качество городской среды не ухудшится (Правила – необходимое условие для того, чтобы экологическая ситуация в городе последовательно улучшалась). Имея правовые гарантии, правообладатель недвижимости твёрдо знает, что он может делать всё то, что разрешено Правилами, и никто не может ему в этом воспрепятствовать. Такие гарантии сочетаются с обязанностью соблюдать установленные требования безопасности. Правовые гарантии порождают экономические мотивации: желание действовать с пользой, финансовой выгодой для себя и для других. Это условие для максимального экономического поведения частных лиц.

Это свобода выбора в установленных рамках – рамках градостроительных регламентов. Это указание на то, что можно делать, а чего делать нельзя. Это пределы, которые установило местное сообщество граждан для самих себя и для других.

Это открытая и доступная информация о состоянии и возможностях развития города и обустройства каждого земельного участка.

Это преграда на пути беззакония.

Это открытость власти перед жителями.

Это способ воспрепятствования коррупции.

Это гарантия участия граждан в принятии решений о развитии города.

Это открытые для граждан публичные слушания по обсуждению вопросов развития города.

Правила – это: принципы цивилизованного соседства; этический документ, своего рода моральный кодекс; нормы домоустройства и регулирования жизни в городе.

Неисполнение Правил – это нарушение «закона».

* **Из чего состоят Правил землепользования и застройки?**
* Градостроительные регламенты – описание того, что можно делать, и указание на то, чего делать нельзя.
* Карта градостроительного зонирования – обозначения территориальных зон города, к которым приписаны градостроительные регламенты.
* Описание процедур – порядка действий, совершаемых администрациями и частными лицами.
* **Для кого установлены Правила?**

Для всех без исключения!

Правила – это нормативный правовой акт органов местного самоуправления. Действие этого акта распространяется на неограниченный круг лиц, то есть на всех. В том числе на органы власти, которые обязаны соблюдать и учитывать Правила, например при планировании размещения социальных и иных важных объектов.

* **А есть ли акты органов местного самоуправления в сфере планирования землепользования и застройки, действие которых не распространяется на неограниченный круг лиц?**

Есть.

Это, например, генеральный план. Это документ планирования, который в отличие от Правил не устанавливает основу правового режима использования недвижимости. Поэтому Правила важнее для правообладателей недвижимости, чем генеральный план.

* **Кто установил Правила землепользования и застройки?**

Правила утверждаются представительным органом муниципального образования. В процессе подготовки проекта Правил и его обсуждения на публичных слушаниях граждане могут высказывать замечания и предложения, выступать с инициативой по решению интересующих их вопросов. Правила утверждаются с учётом результатов публичных слушаний. Получается, что с учётом мнения жителей Правила утверждаются

как местный закон. Получается, что жители принимают Правила для самих себя.

* **Зачем установлены Правила землепользования и застройки?**

Во-первых, чтобы гарантировать, что качество городской среды не будет хуже, чем сейчас. Установив «нижнюю планку», Правила создают правовые условия для того, чтобы стало лучше, чтобы все последующие действия вели только к улучшению качества городской среды.

Во-вторых, чтобы порядок действий всех и каждого на рынке недвижимости и порядок управления городом был бы ясен и предсказуем для всех и каждого, был бы регламентирован, в том числе в отношении проведения публичных слушаний, предъявления информации заинтересованным лицам.

В-третьих, чтобы создать «цепную реакцию роста благополучия». Правила создают

правовые основания как причины, порождающие цепочку благоприятных следствий.

Эта цепочка выглядит следующим образом:

а) правовые гарантии установлены Правилами;

б) правовые гарантии порождают экономические мотивации и «притягивают» частные

инвестиции для развития города;

в) за счёт «притянутых» правовыми гарантиями частных денег строятся новые объекты, создаются новые рабочие места, строится жильё, благоустраиваются общественные пространства;

г) построенные новые объекты, созданные новые рабочие места увеличивают налогооблагаемую базу;

д) увеличение налогооблагаемой базы обеспечивает рост доходной части бюджета;

е) рост доходной части бюджета позволяет совершенствовать системы коммунального обслуживания, расширять масштабы строительства социального жилья для малообеспеченных граждан, реализовывать программы помощи бедным;

ж) совокупность предыдущих позиций – это создание благоприятного образа города,

возрастание его конкурентоспособности в сравнении с иными городами;

з) рост конкурентоспособности города – это выход на новый качественный уровень

благосостояния населения.

..Давая свободу, Правила побуждают: выбирать разрешённые виды использования

недвижимости; максимально эффективно использовать недвижимость и улучшать её; становиться хозяином-собственником; взаимодействовать с другими хозяевами-собственниками по правилам добрососедства; оставив в прошлом апатию и безразличие, переходить к активной позиции участия в решении вопросов развития города

Правила – это защита недвижимости от уменьшения её стоимости.

* **Кого, что и от чего защищают Правила землепользования и застройки?**

Правила защищают кого? Субъектов деятельности: и граждан, и органы власти.

Правила защищают что? Объекты, на которые направлена деятельность: жилую и нежилую недвижимость, городские территории.

Правила защищают от чего? От неправомерных действий по отношению к субъектам и объектам. Правила защищают каждого от неправомерных «внешних» действий:

* одного соседа по отношению к другому соседу;
* инвесторов, застройщиков по отношению к городскому сообществу граждан (в части, например, недопущения ухудшения экологической ситуации);
* администрации по отношению к собственникам недвижимости.

Правила защищают каждого «от самого себя» (подсказывая каждому, как действовать правильно):

* правообладателей недвижимости – от совершения неправомерных действий в отношении принадлежащей им недвижимости;
* граждан – от совершения неправомерных действий при проведении публичных слушаний.
* администрацию – от совершения неправомерных действий в вопросах выделения земельных участков и строительства.

Правила – один из немногих документов, в котором обязательно помимо текста должны быть представлены карты.

Это:

карта градостроительного зонирования;

карта ограничений, определяемых санитарно-защитными зонами;

карта ограничений, определяемых требованиями охраны объектов культурного наследия

Правила защищают нашу недвижимость от уменьшения её стоимости, вызванного неправомерным размещением поблизости иных объектов, негативно влияющих на окружающую среду. Это доказывает, что Правила есть способ поддержания благосостояния жителей.

Правила – это не «изолированное царство». Это один из центральных камней в большой мозаичной картине городской жизни

* **Что будет, если не исполнять Правила землепользования и застройки?**

Что значит «не исполнять Правила?

Это значит нарушать закон. Нарушение закона наказуемо. Если нарушение состоялось, то наступает ответственность – при этом незнание закона не освобождает от ответственности.

* **Как можно «не исполнять Правила»?**

Нарушение Правил – это действия, противоречащие Правилам. Какими могли бы быть действия, противоречащие Правилам? Могут быть два типа таких действий:

1) действия, противоречащие градостроительным регламентам Правил;

2) действия, противоречащие процедурным нормам Правил.

Примеры нарушения Правил первого типа. Что будет, если строится новое предприятие, санитарно-защитная зона от которого «накрывает» жилую застройку? Что будет, если строится десятиэтажный дом в территориальной зоне, для которой Правилами установлена максимальная этажность в пять этажей? И в первом, и во втором случае происходит нарушение законодательства, которое классифицируется как «самовольная постройка». Строительство должно быть прекращено, построенное здание должно быть снесено за счёт нарушителя (а не за счёт города!).

Пример нарушения Правил второго типа. Что будет, если без проведения публичных слушаний утверждена документация для «уплотнительного строительства» в жилом квартале? Такая документация не должна применяться, её утверждение недействительно. Все последующие действия, включая строительство, в соответствии с такой документацией являются незаконными.

Самое же главное заключается в том, что при наличии Правил совершить такие нарушения практически невозможно: слишком очевидно и ясно всем и каждому, что происходит нарушение. Нарушать таким образом – это всё равно что сквернословить в общественном месте. Это неприлично и наказуемо.

Поэтому Правила – это принципы цивилизованного общежития.

Правила – это этический документ, своего рода моральный кодекс.

Правила – это нормы домоустройства и регулирования городской жизни.

При отсутствии Правил такие нарушения зачастую проходят незамеченными: делай что хочешь – никто не видит. Теперь все будут видеть.

Чтобы видеть, что происходит в городе с правовой точки зрения, надо знать Правила.

Правила, а не какой-либо иной документ определяют основу правового режима использования земельных участков

* **К чему понуждают Правила землепользования и застройки?**

Правила – это местный закон. Закон – это проявление силы власти, власть не может не принуждать, понуждать. Правила понуждают:

* знать закон;
* соблюдать установленные нормы городского общежития;
* не делать того, чего бы каждый не хотел, чтобы делали ему;
* заботиться о себе, о своей недвижимости, причем такая забота о себе необходимо и

неизбежно оборачивается заботой о соседях;

* через заботу о себе и соседях перестать быть пассивным и безразличным к окружению и судьбе города, проявлять активную позицию, участвовать в решении вопросов развития города.

Представление о том, что над Правилами стоят более сильные документы, ошибочно.

Представление о том, что генеральный план важнее Правил и что посредством такого плана можно решать «всё», – ошибочно. Генплан всего не решает, не может и не должен решать. Оба документа необходимы, но они имеют разное содержание и разные последствия для граждан

Правила устанавливают рамки, ограничения – сколько этажей можно строить, какая у этих этажей общая высота, какой максимум пятна застройки и проч. Выходить за рамки нельзя, но в пределах рамок – свобода. То, что в пределах рамок, – это градостроительные регламенты. Это свобода выбора – выбора в осуществлении пристроек, надстроек, расширении площади объектов, изменении их этажности, перепрофилирования. Давая свободу, Правила говорят о том, что свобода гарантирована и не может быть никем запрещена.

Давая свободу, Правила побуждают:

* для совершения действий выбирать между разрешёнными видами использования недвижимости;
* посредством свободного выбора стремиться к максимально эффективному использованию недвижимости и её постоянному улучшению;
* через свободный выбор и максимальное экономическое поведение становиться хозяином-собственником;
* становясь хозяином-собственником, взаимодействовать с себе подобными по цивилизованным правилам городского общежития, оставляя в прошлом апатию и безразличие и переходя на активную позицию участия в решении вопросов развития города.