

BAZ

ОБ ОСНОВАХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
(ТЕКУЩАЯ РЕДАКЦИЯ ПО СОСТОЯНИЮ НА 23 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА)

ЗАКОН

ПРЕЗИДЕНТ
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Закон Приднестровской Молдавской Республики от 30 мая 1995 года "Об основах градостроительства" (СЗМР 95-2) с изменениями и дополнениями, внесенными законами Приднестровской Молдавской Республики от 29 июля 2008 года № 508-ЗИ-IV (САЗ 08-30).

Настоящий Закон устанавливает основы республиканской градостроительной политики и, наряду с законодательными и иными нормативными актами Приднестровской Молдавской Республики, формирует базу правового регулирования градостроительства в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и общества, эффективного формирования систем расселения и размещения производительных сил, рациональной планировки, застройки и благоустройства населенных мест, развития производственной и социальной инфраструктур, бережного природопользования и сохранения недвижимых объектов культурного наследия, здоровой и безопасной среды обитания населения, равную защиту прав и охраняемых законом интересов субъектов градостроительной деятельности в вопросах градостроительства на территории Приднестровской Молдавской Республики независимо от форм собственности и гражданства.

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Градостроительство в Приднестровской Молдавской Республике

1. Градостроительство Приднестровской Молдавской Республики - целенаправленная деятельность по пространственной организации систем расселения, направленная на развитие городов и других поселений, создание условий для их территориального развития, формирование производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур; строительство, реконструкция, ремонт и реставрация, переоборудование и модернизация, иное функциональное изменение зданий, сооружений и их комплексов, объектов благоустройства, озеленение, изменение размеров и границ земельных участков и другой недвижимости. Градостроительство осуществляется исходя из интересов граждан, условий исторически сложившегося расселения, перспектив социально-экономического развития, историко-культурных особенностей, экологических, природно-климатических и геологических условий местности, с учетом общественного мнения, выраженного органами местного самоуправления, собраниями граждан и через иные территориальные формы непосредственной деятельности.

2. Градостроительство осуществляется субъектами градостроительной деятельности в соответствии с настоящим Законом и издаваемыми в его развитии законодательными актами, решениями органов государственной власти и управления, а также градостроительными нормативами, градостроительной документацией, правилами застройки населенных пунктов, природоохранными и санитарно-гигиеническими

требованиями с учетом условий исторически сложившегося расселения, перспектив социально-экономического развития, национально-этнических, историко-культурных особенностей, природно-климатических и геологических условий местности, общественного мнения, выраженного органами местного самоуправления, творческими союзами и через иные формы непосредственной демократии.

Статья 2. Основные направления градостроительной деятельности

Основными направлениями градостроительной деятельности являются:

- территориальная организация расселения, размещение производительных сил, устойчивое развитие городов и других поселений, их социальной, инженерной и транспортной инфраструктур с учетом состояния окружающей среды;
- планировка, застройка, реконструкция, благоустройство и озеленение населенных пунктов и территории посредством разработки и реализации градостроительной документации;
- рациональное землепользование, экология, охрана природы, ресурсосбережение, инженерная подготовка городов и других поселений, защита территорий от опасных природных и техногенных процессов;
- сохранение, восстановление и защита недвижимых объектов культурного наследия, памятников градостроительства и архитектуры, монументального искусства, ландшафтов и других охраняемых и рекреационных территорий;
- разработка правовых актов, государственных стандартов, норм и правил в области практики и теории градостроительства, а также контроль за их соблюдением;
- экологически безопасное развитие населенных пунктов, обеспечивающее реализацию прав граждан на укрепление здоровья, гармоничное физическое и духовное развитие.

Статья 3. Объекты градостроительной деятельности

В соответствии с основными направлениями объектами градостроительной деятельности являются:

- территория Приднестровской Молдавской Республики;
- территория административно-территориальных образований, территориально-производственных комплексов;
- рекреационные и особо охраняемые территории;
- жилые, иные районы, общественные центры, зоны, кварталы и участки застройки;
- градостроительные, архитектурные, ландшафтные комплексы, парки, ансамбли, здания, сооружения, недвижимые объекты культурного наследия;
- системы инженерных и транспортных сооружений и коммуникаций;
- произведения градостроительного искусства, представляющие художественную ценность, охраняемые государством.

Статья 4. Субъекты градостроительной деятельности

Субъектами (участниками, партнерами) градостроительной деятельности являются:

- органы государственной власти и управления, осуществляющие градостроительную деятельность в соответствии со своей компетенцией, объединения, общественные и другие организации, учреждения, предприятия, иные юридические лица, являющиеся инвесторами, заказчиками, застройщиками, разработчиками

градостроительной документации, исполнителями работ и пользователями объектов градостроительства, независимо от форм собственности;

- органы государственной власти и управления, подведомственные им органы архитектуры и градостроительства, а также органы местного самоуправления, осуществляющие градостроительную деятельность в соответствии со своей компетенцией.

Права субъектов градостроительной деятельности регулируются Конституцией Приднестровской Молдавской Республики и другими законодательными документами.

Статья 5. Законодательство Приднестровской Молдавской Республики о градостроительстве

1. Градостроительная деятельность на территории Приднестровской Молдавской Республики регулируется настоящим Законом и иными законодательными актами в области градостроительства, действующими на территории республики.

2. Контроль за градостроительной деятельностью осуществляют исполнительный орган государственной власти, в ведении которого находятся вопросы архитектуры и градостроительства, и градостроительные службы государственных администраций городов и районов.

3. Субъекты занимающиеся градостроительной деятельностью несут ответственность в соответствии с законодательством, действующим на территории Приднестровской Молдавской Республики.

II. ГОСУДАРСТВЕННЫЕ СТАНДАРТЫ, НОРМЫ И ПРАВИЛА В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Статья 6. Градостроительные стандарты, нормы и правила

1. Градостроительные нормативы являются средством государственного регулирования государственной деятельности, содержат необходимый комплекс количественных и качественных показателей, регулирующих разработку и реализацию градостроительной документации, детализируют положения законодательства по учету в градостроительстве демографических, природноклиматических, геологических, гидрогеологических и экологических условий, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных обязательных требований.

2. Градостроительные нормативы (стандарты, нормы и правила) разрабатываются на определенный срок органами государственной власти и управления Приднестровской Молдавской Республики, являются основой для государственной, ведомственной и независимой экспертизы, контроля за градостроительной деятельностью, а также для решения спорных градостроительных вопросов, в том числе судебными органами.

3. Градостроительные нормативы являются средством государственного регулирования градостроительной деятельности, определяют порядок разработки и реализации градостроительной документации.

4. Правила застройки городов и других поселений являются регулятором градостроительной деятельности на местном уровне, детализируют с учетом особенностей поселений положения градостроительного законодательства, градостроительных и иных нормативов, действующих на территории Приднестровской Молдавской Республики.

Статья 7. Градостроительная документация

1. Градостроительная документация - это единая система взаимосвязанных проектных документов, являющихся базой для составления проектов объектов жилищно-гражданского, промышленного, коммунального и иного строительства.

2. Основными видами градостроительной документации являются:

- схемы расселения;
- схемы районной планировки;
- генпланы населенных пунктов;
- проекты внешней черты населенных пунктов;
- проекты детальной планировки;
- проекты застройки жилых районов, микрорайонов, кварталов и другие.

3. Разработка градостроительной документации выполняется проектными институтами, организациями и коллективами специалистов, непосредственными исполнителями, которые имеют лицензии на выполнение определенных видов проектных работ, и утверждается в установленном порядке.

4. Виды, объем и порядок разработки, согласования и утверждения градостроительной документации определяются законодательными и нормативными актами.

5. Утвержденная градостроительная документация обязательна для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности. Внесение изменений в градостроительную документацию осуществляется только с разрешения утвердившего ее органа.

6. Градостроительная документация разрабатывается, как правило, на конкурсной основе, является собственностью заказчика и передается в необходимом для работы объеме и количестве в распоряжение соответствующих органов архитектуры и градостроительства.

III. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 8. Права заказчика в градостроительстве

1. Все заказчики, инвесторы, застройщики в соответствии с настоящим Законом имеют равные права на осуществление градостроительной и инвестиционной деятельности.

2. Заказчиками градостроительной документации являются органы государственной власти и управления, органы местного самоуправления, организации, учреждения и другие юридические и физические лица.

Заказчик имеет право заключать и расторгать договор (контракт) на предусмотренных им условиях выполнения градостроительной документации, осуществлять контроль за ходом ее разработки, проводить экспертизу, участвовать в голосовании и реализации проекта.

3. Заказчик (застройщик) в соответствии с утвержденной градостроительной документацией самостоятельно определяет объекты градостроительной деятельности, объемы работ и размеры капитальных вложений, привлекает на договорной основе физических и юридических лиц для реализации градостроительной документации.

4. Заказчик (застройщик), не являющийся пользователем объектов градостроительства, имеет право контролировать их целевое использование и

осуществлять в отношениях с пользователями этих объектов другие права, предусмотренные договором (контрактом).

5. Заказчик (застройщик) вправе осуществлять страхование инвестиций от экологического риска, возможного ущерба вследствие природных и техногенных процессов, стихийных бедствий, а также передавать по договору (контракту) свои полномочия другим юридическим и физическим лицам в установленном Законом порядке.

6. Законодательством Приднестровской Молдавской Республики определяются объекты градостроительной деятельности (особо охраняемые территории), право собственности на которые передаче не подлежат, что не исключает возможности права владения, оперативного управления или участия в пользовании этими объектами.

Статья 9. Права граждан и иных пользователей объектов градостроительной деятельности

Пользователями объектов градостроительной деятельности являются физические и юридические лица, объединения, общественные и другие организации, учреждения, предприятия.

Они имеют неотъемлемое право на:

- участие в обсуждении градостроительных проектов до их утверждения, разработку альтернативных проектов и проведение независимой их экспертизы;
- достоверную информацию о среде обитания, обеспечение бытовых, социально-культурных и иных условий проживания в населенных пунктах в соответствии с утвержденными нормативами;
- строительство на отведенном в установленном порядке земельном участке объектов, отвечающих действующим нормативам, правилам застройки и утвержденной градостроительной документации.

Статья 10. Права разработчика градостроительной документации

Автор - разработчик градостроительной документации имеет право получать от заказчика информацию, необходимую для разработки проектов и разрабатывать ее согласно договору (контракту) на основе лицензионного свидетельства, осуществлять авторский надзор за градостроительной документацией.

Авторское право в разработке градостроительной документации определяется и охраняется законодательством.

Статья 11. Обязанности субъектов градостроительной деятельности

1. Субъекты градостроительной деятельности должны иметь лицензию или сертификат на право осуществления определенных видов работ, при этом они обязаны:

- соблюдать государственные нормативы и правила застройки населенных мест и их систем, утвержденную градостроительную документацию;
- обеспечивать соблюдение решений местных органов власти и управления, требований государственных органов контроля и надзора в области градостроительства;
- пользоваться земельными участками, иной недвижимостью и природными ресурсами, беречь и улучшать среду обитания.

Статья 12. Отношения между субъектами градостроительной деятельности

1. Основными правовыми документами, регулирующими отношения субъектов градостроительной деятельности, являются договор (контракт) между ними, решения соответствующих органов власти и управления по вопросам градостроительства.

Вмешательство государственных органов и должностных лиц, выходящее за пределы их компетенции, в осуществлении договорных отношений субъектов не допускается.

2. Условия расторжения договора (контракта) оговариваются в самом договоре (контракте).

Статья 13. Источники финансирования градостроительной деятельности

Градостроительная деятельность осуществляется за счет собственных финансовых ресурсов и средств заказчика-застройщика (инвестора), централизованных средств организаций, учреждений, предприятий и объединений, ассигнований из государственных и административно-территориальных образований, внебюджетных фондов, а также других инвестиций, предусмотренных законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

ПРЕЗИДЕНТ

И.СМИРНОВ

г.Тирасполь