

## **ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

90-е года стали отправной точкой переходного промежутка, наступившего в Самарской области в связи с тем, что было объявлено в России о «вступлении» в рыночные отношения. То, что отсутствовали как таковые рыночные отношения на протяжении многих лет свели на нет многовековую основу, которая наблюдалась как в России, так и г.о. Самаре, не только вернув нас в начало XX века, но и поставило ее в очень сложное положение. С одной стороны, важно войти быстро в мировую экономику на фоне все ускоряющегося прогресса, а с другой – в Самарской области отсутствуют те эволюционные этапы, которые были пройдены в XX веке.

В большей степени сложившаяся ситуация непростая для сферы недвижимости, так как в рыночной экономике земля играет важную роль не только как пространственный базис, но и как актуальный фактор экономического роста. Поэтому в силу несовершенства рынка необходимо и важно градорегулирование в Самарской области. Причем на современном этапе необходимо сформировать градорегулирующие механизмы, о чем писали многие российские ученые как в 80-х гг., так и в 90-х гг., и уже в XXI в.

К настоящему времени даже основное понятие «градорегулирование» конкретно не сформулировано, но данный термин имеет в своей основе два слова: «регулирование» и «город». В свою очередь, «регулирование» имеет в своей основе глагол «регулировать» – упорядочить, направить, воздействовать на что-нибудь с целью, внести порядок, правильность, систему в движение, деятельность или развитие какого-нибудь явления.

Градорегулирование, таким образом, представляет собой применение совокупности способов и механизмов воздействия на процессы, происходящие в городе, в целях обеспечения экономического роста и социального развития.

Под правовым понятием «градорегулирование» понимается регулирование градостроительной деятельности в соответствии с Градостроительным кодексом РФ. Мы понимаем, что данное определение слишком узко.

---

\* © Воробьева И.А., 2012

Во-первых, градорегулирование в нем сводится к градостроительству, игнорируя остальные сферы деятельности, такие как, жилищно-коммунальное хозяйство, социальная сфера, образование, промышленность. А во-вторых, в качестве регулирующего правового акта указывается лишь Градостроительный кодекс, оставляя без внимания Земельный кодекс, Гражданский кодекс, законодательные акты федерального уровня и уровня субъектов Российской Федерации, местные нормативно-правовые акты и документы, в том числе Генеральный план и Правила землепользования и застройки.

Общественное градорегулирование представляет собой применение способов и механизмов воздействия на деятельность различных субъектов в городе посредством развитой структуры различных общественных организации, организаций жителей отдельного микрорайона, района.

Назначение экономического градорегулирования состоит в том, чтобы, в частности, обеспечить владельцев недвижимости, а также лиц, планирующих использовать ее более эффективно, механизмами перераспределения, анализом наиболее эффективного использования земель, другими способами и показателями, применение которых позволит повышать рост экономики города и эффективность использования земли собственниками и арендаторами.

Градоустройство пространственное развитие города осуществляются посредством градостроительной деятельности. Под ней понимается деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в Самарской области градостроительного развития территорий и поселений, с учетом интересов граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических, природных и других особенностей конкретных территорий. Градостроительная деятельность направлена на создание градостроительными средствами благоприятных условий для проживания населения, ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и ее рациональное использование в интересах настоящего и будущих поколений. Посредством градостроительной деятельности реализуется большинство муниципальных целевых программ и инвестиционных проектов, формируются планировка и застройка территории, оптимизируется в соответствии с зонированием территории размещение объектов жилищного строительства, городского

хозяйства и социальной сферы, транспортных и инженерных коммуникаций, формируется архитектурный облик поселения, улучшается состояние городской среды.

Градостроительная деятельность должна осуществляться с учетом государственных, общественных и частных интересов.

Управление застройкой территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления г.о. Самара на основе проектов планировки, межевания и застройки территорий. Проекты планировки разрабатываются для частей территорий городских и сельских поселений в соответствии с генеральным планом. Проекты межевания территорий разрабатываются для застроенных и подлежащих застройке территорий и служат основанием для установления границ земельных участков на местности. Проекты застройки территорий разрабатываются для территорий кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений. В проектах застройки определяются, в частности, расположение зданий, строений и сооружений, этажность, тип и другие характеристики застройки, системы инженерного оборудования, связи и благоустройства, организация движения транспортных средств и пешеходов. Учет зонирования территории муниципального образования для градостроительных целей осуществляется путем разработки правил землепользования и застройки и градостроительного регламента территории. Правила землепользования и застройки представляют собой нормативный правовой акт органа местного самоуправления, устанавливающий порядок градостроительной деятельности на соответствующих территориях городских и сельских поселений.

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

Важная роль в осуществлении градостроительной деятельности принадлежит профессионально – творческим общественным организациям в области архитектуры и градостроительства – союзам архитекторов и т.п. Они имеют право вносить в органы государственной власти предложения о разработке законов в области градостроительства, участвовать в разра-

ботке законов, проведении конкурсов, разработке и государственной экспертизе градостроительной документации. Ведущим органом архитектурной общественности является Российская академия архитектуры и строительных наук.

### **Библиографический список**

1. Трутнев Э.К., Сафарова М.Д. Градорегулирование в условиях рыночной экономики. Учебное пособие , М. ,2009
2. Градорегулирование Электронный ресурс <http://www.sdes.ru/gradoregulirovanie-v-usloviyakh-rynochnoi-ekonomiki-str212.html>