

# градостроительная политика и развитие территорий

роль градостроительной политики  
в развитии территориального планирования

## Аннотация

Любое строительство начинается с документов территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории, в которых определяется назначение территорий. Разработка таких документов – дело непростое, так как развитие территории зависит от совокупности множества факторов.

**Ключевые слова:** управление развитием территории, качество жизни граждан, градостроительная деятельность, стратегическое и инвестиционное развитие

Управление развитием территории представляет собой регулирование изменений состояния и использования территории как среды жизнедеятельности человеческого сообщества посредством осуществления мер, обеспечивающих поддержание баланса интересов различных слоев общества, связанных с использованием территории. Подготовленность к управленческой деятельности в этой сфере и понимание потребности в ней в нашей стране явление редкое. Эффективность управленческой деятельности здесь в большей мере определяется степенью подготовленности к учету объективных закономерностей развития территории, взаимодействия различных видов деятельности и соотношений интересов различных слоев общества, связанных с использованием территории. В последние годы стали появляться представители органов власти, понимающие необходимость под-

### **Файзуллин И.Э.**

канд. экон. наук,  
доцент кафедры  
экономики и предприни-  
мательства  
в строительстве  
Казанского  
государственного  
архитектурно-  
строительного  
университета,  
г. Казань  
lilechkin@mail.ru

готовки к осуществлению управленческой деятельности в этой сфере [1].

Актуальность проблемы, подготовки представителей органов власти к осуществлению управленческой деятельности в сфере управления развитием территории связана с необходимостью решения задач устойчивого развития общества. Для их решения необходимо поддержание социальной стабильности на основе повышения качества жизни граждан. Качество жизни граждан в решающей мере определяется качеством среды их жизнедеятельности, которая является результатом процесса развития территории – совершенствования пространственной организации обустройства территории, осуществляемого градостроительной деятельностью. Эта деятельность представляет собой систему наиболее дорогостоящих мер реализации востребованного обществом качества жизни его граждан. Имеются в виду меры по обеспечению комфортным жилищем, социальной, производственной, транспортной и иной инженерной инфраструктурой и другие, согласованно реализуемые при осуществлении градостроительной деятельности.

### ***Градостроительная политика и интересы граждан***

Практически во всех странах управление развитием территории осуществляется посредством регулирования градостроительной деятельности. Этим регулированием определяются не только изменения качества среды обитания граждан, но и решаются проблемы поддержания баланса интересов различных слоев общества, связанных с условиями пользования недвижимостью, возможностью выбора мест труда и отдыха, с учетом их доступности.

Для определения места регулирования градостроительной деятельности в управлении территорией в первую очередь необходимо понимание взаимодействия управления развитием территории с управлением отраслями, осуществляющими хозяйственную деятельность на территории. Регулирование градостроительной (градорегулирование), как и всякого другого вида деятельности, преобразующего материальную среду, эффективно только при условии, когда оно осуществляется с учетом объективных закономерностей, определяющих взаи-

***градостроительная политика представляет собой составляющую политики органов государственной власти и местного самоуправления по вопросам пространственной организации обустройства территории как материальной среды обитания граждан***

мосвязи развития различных частей территории и взаимодействия различных видов деятельности, связанных с ее использованием.

Градостроительная политика представляет собой составляющую политики органов государственной власти и местного самоуправления по вопросам пространственной организации обустройства территории как материальной среды обитания граждан. В новых социально-экономических условиях, когда идет разграничение полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления все уровней, когда вступают в свои законные права отношения собственников и пользователей недвижимости, документам территориального планирования и планировки территории определены новые задачи – они должны отвечать требованиям обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований [2].

### **Документы территориального планирования и организационные структуры**

Кроме того, что на сегодняшний момент законодательство определило требования к составу и содержанию таких документов, оно установило необходимость наличия утвержденных документов территориального планирования и планировки территории. Отсутствие таких документов в скором будущем станет серьезным препятствием для осуществления любых строительных изменений территории: строительства жилья, социального обслуживания, дорог, инженерных сетей.

Одними из важнейших проблем формирования и проведения градостроительной политики являются организационные проблемы, посредством решения которых осуществляется регулирование градостроительной деятельности. В России исторически сложились следующие основные организационные структуры, деятельность которых практически обеспечивает формирование и проведение градостроительной политики:

– органы государственной власти и местного самоуправления, уполномоченные формировать и проводить градостроительную политику;

**главным средством формирования градостроительной политики в России ... является территориальное планирование – планирование развития (изменений пространственной организации обустройства) территорий**

– организации, проводящие комплексные научно-исследовательские и проектные работы по пространственной организации обустройства территории посредством градостроительной деятельности;

– организации, проводящие изыскательские работы, результаты которых используются при проведении научно-исследовательских работ по тематике, связанной с проблемами пространственной организации обустройства территории посредством градостроительной деятельности и при разработке проектной градостроительной документации;

– средства массовой информации, осуществляющие просветительские функции в вопросах градостроительной политики;

– организации, способствующие поддержанию требуемого качества реализации проектных решений посредством архитектурно-строительного контроля [3].

Формирование и проведение градостроительной политики в России, как и в большинстве развитых стран, осуществляется органами государственной власти и местного самоуправления. Главным средством формирования градостроительной политики в России, в соответствии с действующим Градостроительным кодексом, является территориальное планирование – планирование развития (изменений пространственной организации обустройства) территорий.

### **Выстраивание градостроительной стратегии**

Введение Градостроительного кодекса РФ<sup>1</sup> лишь заложило правовые основы территориального планирования и градостроительного зонирования. Существующее законодательство после 2000 года построено на непреклонном стремлении создать в Российской Федерации свободный от государственного регулирования (саморегулирования) рынок во всех сферах экономики, и даже жизни общества.

Разрабатывая любой проект, предполагающий градостроительное развитие территории, необходимо понимать важность увязки его стратегических положений с реальной возможностью реализа-

<sup>1</sup> Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ. Действует в ред. от 27.12.2009 – прим. ред.

### **Литература**

1. Градорегулирование: Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2008. – 296 с.
2. Макаров Е.И. Логистическая поддержка строительного комплекса региона: механизм формирования: Монография / Е.И. Макаров, В.Б. Курносов; Воронеж. гос. арх.-строит. ун-т. – Воронеж: Изд-во Воронеж. гос. ун-та, 2005. – 232 с.
3. Трутнев Э.К. Дискуссионные вопросы развития градостроительного законодательства // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2003. – № 8 (23).
4. [www.urbanomics.ru](http://www.urbanomics.ru).

**...когда  
градостроительная  
стратегия  
территорий  
идет рука об руку  
со стратегией  
социально-  
экономического  
развития  
поселений, можно  
разрабатывать  
проекты, которые  
действительно  
имеют перспективу  
быть реализованными  
и соответствуют  
общественным  
запросам**

ции в рамках принятых сроков. Эта возможность обеспечивается бюджетами различных уровней (федеральным, республиканским, местным), а также инвестиционной активностью застройщиков. Решение этих задач на всех этапах территориального планирования, градостроительного и архитектурно-строительного проектирования в совокупности с направлениями стратегического и инвестиционного развития требует постоянного мониторинга процессов, происходящих на территории [4].

Сегодня в рамках становления и развития рыночной экономики невозможно выстраивать грамотную градостроительную стратегию, опираясь только на сложившуюся нормативную базу, уже заметно устаревшую, и традиционные композиционно-планировочные приемы формирования городских территорий. Только тогда, когда градостроительная стратегия территорий идет рука об руку со стратегией социально-экономического развития поселений, можно разрабатывать проекты, которые действительно имеют перспективу быть реализованными и соответствуют общественным запросам не только сегодняшнего дня, но и обозримого будущего.

**pn**

**Faizullin I.E.**

*Cand. of Econ. Sci., Associate Professor,  
Chair of Economics and Entrepreneurship in the Construction Industry,  
Kazan State University of Architecture and Civil Engineering, Kazan*

### **The Role of Town-Planning Policy in the Development of Territorial Planning**

Abstract

**A**ny construction begins with the documents of territory planning, urban zoning and land planning, which determine the destination of the area. Development of such documents is not an easy matter, since the development of the territory depends on a number of factors.

**Keywords:** management of area development, quality of citizens life, town-planning activities, strategic and investment development