

## ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Термины, используемые в данной работе, подготовлены с учетом связи понятий между собой и распространенных среди профессионалов России и развитых стран представлений о градостроительстве, изменяющихся применительно к изменяющимся потребностям общества [1]. Для удобства пользования они приведены в алфавитном порядке:

**Амортизация памятника** – часть балансовой стоимости, включаемая в смету затрат по обслуживанию памятника и определяемая величиной средств, необходимых для проведения текущих, средних и капитальных ремонтов в соответствии с требованиями охранного договора.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Ансамбли** – четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи, возникших одновременно или дополнивших друг друга в течении времени, объединенных общностью территории и исторического развития, образующих единство градостроительной, архитектурно-художественной композиции.

**Арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Атрибуция** объекта культурного наследия – установление автора, времени создания и назначения объекта культурного наследия. Опирается на анализ стиля, техники, результаты физических и химических исследований.

**Величина утрат памятника** – показатели физического износа отдельных конструктивных элементов памятника по сравнению с его состоянием на определенную дату истории его существования, и который необходимо устранить в результате ремонтно-восстановительных работ.

**Виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Воссоздание утраченного ОКН** – воссоздание утраченного объекта культурного наследия осуществляется посредством его реставрации в исключительных случаях при особой исторической, архитектурной, научной, художественной, градостроительной, эстетической или иной значимости, указанного объекта и при наличии достаточных научных данных, необходимых для его воссоздания (п. 13) ст. 1 ГК и п. 1 ст. 47 № 73-ФЗ.

Фактически под воссозданием следует понимать новое строительство на существующих фундаментах или на месте утраченного объекта с сохранением параметров (высоты, протяженности фасада по улице), применяя метод реставрации при соответствующем обосновании.

**Восстановительная стоимость памятника** – объем затрат, налогов и вознаграждений, необходимых для устранения всех видов утрат памятника.

**Время сооружения памятника** – дата закладки фундамента и период строительства объекта или дата события, с которым связано возникновение памятника.

**Выявленные объекты культурного наследия** – объекты, в отношении которых вынесено заключение государственной историко-культурной экспертизы о включении их в единый государственный реестр.

**Городище** – укрепленное поселение.

**Городская историческая среда** – совокупность исторических зданий и планировочной структуры, сохранивших историко-культурную, эстетическую и иную ценность и значимость для идентификации ее в качестве основного исторического генотипа города.

**Государственные списки памятников** – перечень, в который входят объекты, поставленные на государственную охрану (или отнесенные к ним) федеральными, республиканскими (субъектами Федерации), местными органами власти.

**Государственная охрана объектов культурного наследия** – система правовых, организационных, финансовых, материально-технических, информационных и иных принимаемых органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в пределах их компетенции мер, направленных на выявление, учет, изучение объектов культурного наследия, предотвращение их разрушения или причинения им вреда, контроль за сохранением и использованием объектов культурного наследия;

Градостроительная деятельность-комплекс взаимоувязанных научных и проектных действий в области планирования, программирования и проектирования развития планировки и застройки городов, учитывающий совокупность социально-экономических, строительных и технологических задач и методов их решений в данной области.

**Градостроительные образования** – ценные в историко-

культурном отношении территории города или другого населенного пункта, на которых сосредоточены группы недвижимых памятников истории и культуры; системы рядовой застройки, формирующие их среду; участки древнего культурного слоя и элементы природного и историко-культурного ландшафта, запечатлевшие индивидуальный исторически сложившийся облик города или другого населенного пункта.

Градостроительная политика-определенная органами государственной власти и органами местного самоуправления политическая нацеленность градостроительных решений способов их принятия и реализации;

Градостроительные регламенты-имеющие статус гражданского права ограничения использования и изменений условий использования территории, установленные принятыми правилами землепользования и застройки.

Градостроительные решения-принимаемые в РФ на федеральном, региональном и местном уровнях решения по пространственной организации обустройства и использования территории (по развитию ее пространственного каркаса, зонирования и районирования) и по мерам их реализации посредством развития инфраструктур:

- социальных и производственных;
- инженерных (транспорта, связи, электроснабжения, топливоснабжения, водоснабжения и отведения стоков, удаления и переработки твердых отходов, теплоснабжения и др.);
- охраны природы и историко-культурной среды;
- защиты территории, граждан и их имущества от опасных природных и техногенных воздействий.

**Доминанта** – здание или сооружения, габариты которого превышают окружающую застройку по высоте (вертикальная доминанта); по линейным и объемным параметрам (объемно-пространственная доминанта); по открытости городского пространства, влияющее на формирование градостроительной структуры (пространственная доминанта). Доминанты

организуют пространственную композицию города и активно влияют на его ментальное восприятие.

**Достопримечательные места** – творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

**Доходные объекты культурного наследия** с учетом особенностей пользования, владения и распоряжения, установленных законодательством, образуют части соответствующих сегментов рынка *обычной недвижимости*.

**Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации** – информационная система, содержащая сведения об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (ч. 1 и 2 ст. 15 ФЗ № 73).

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверяются в установленном порядке (ч. 2 ст. 6 ФЗ № 136).

**Земли историко-культурного назначения** – земли объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в том числе объектов археологического наследия; достопримечательных мест; военных и гражданских захоронений (ч. 1 ст. 99 ФЗ № 136).

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (ст. 1 ч. 4 ФЗ № 190).

**Изменение объектов недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений.

**Износ объекта культурного наследия** – уменьшение потребительных свойств объекта, которое выражается в снижении стоимости (обесценения) под воздействием различных факторов.

**Исторический каркас** – сохранившаяся до настоящего времени система улиц, площадей и набережных в красных линиях в соответствии с первым подтвержденным генеральным планом города.

**Историко-культурный каркас территории** — система материальных объектов историко-культурной среды и связей между ними, являющаяся материальной основой преемственности национальных культур, способствующей устойчивому развитию общества;

**Историческая опорная застройка** (фоновая или рядовая) – историческая застройка, создающая временной контекст городской среды для восприятия объектов культурного наследия в их естественном окружении. Это застройка, характер которой и параметры (габариты),

художественные характеристики и архитектурная стилистика не обладают уникальностью и являются контекстом в исторической среде.

**Историческая подлинность** – максимальное сохранение первоначально созданных зданий (фрагментов зданий), застройки (элементов застройки), пространственно-планировочной структуры и т.д.

**Историческая функция** – сохранение (полное, частичное) первоначального функционального назначения здания и отдельной территорий города.

**Историческое поселение** – включенный в перечень исторических поселений федерального значения или в перечень исторических поселений регионального значения населенный пункт или его часть, в границах которого расположены объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия и объекты, составляющие предметы охраны исторического поселения (ст. 59 № 73-ФЗ с учетом поправок № 179-ФЗ).

**Исторический сервитут** – запрещение в общественных интересах менять облик (фасад, интерьер или его часть, окружение) памятника или части застройки населенного пункта, а также производить несогласованные с госорганами охраны земляные работы.

**Категории значимости** – в соответствии с исторической, научной, художественной или иной культурной ценностью:

*всемирного значения* – памятники, характеризующие события мировой истории и составляющие содержание культурного наследия всемирного значения;

*федерального (общероссийского) значения* – памятники, имеющие принципиально важное значение для познания истории и культуры народов Российской Федерации; уникальные, относящиеся к древним периодам, сохранившиеся в малом количестве; имеющие выдающуюся историческую, научную, художественную или иную культурную ценность;

*республиканского (субъекта Федерации) значения* – наиболее значительные памятники, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность для познания истории народов, их материальной и духовной культуры;

*местного значения* – памятники, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, характеризующие историю и культуру регионов республик (субъектов Федерации).

**Компетентность** участников экономических отношений на рынке недвижимости – глубокое понимание полезности исторической и культурной ценности данного вида имущества, органическая часть культуры этих людей.

**Консервация объекта культурного наследия** – научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта, в том числе противоаварийные работы (ст. 41 ФЗ № 73).

**Красные линии кварталов** (формулировка дана применительно к предмету работы – сохранению исторической среды города) – линии, которые устанавливаются по существующей границе исторического квартала и отображают существующие границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные). В ГК ч. 11 ст. 1 красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.



**Культурный слой земли** – масса культурных наслоений под и вокруг памятника, глубина которого определяется периодом времени его существования.

**Культурный слой (другая редакция)** — исторически сложившаяся система напластований, образовавшаяся в результате деятельности человека.

Межселенные территории-территории, находящиеся вне границ поселений;

**Музеефикация объекта культурного наследия** – *реставрация* или *консервация* объекта с выявлением его характерных черт (конструкции, объемно-пространственной композиции, декора, колорита, технологических особенностей и др.) и временных наслоений с целью музейного показа.

**Наиболее эффективное использование памятника** – одна из физически реализуемых, разумно оправданных, юридически законных и экономически целесообразных альтернатив использования памятника при условии полного обеспечения гарантий его сохранности.

**Населенное место** — имеющее устойчивые внутренние и внешние связи место сосредоточения и формирования людских, трудовых, интеллектуальных и материальных ресурсов человеческого общества, пространственно организованное и обустроенное для проживания, приложения труда, отдыха и предоставления услуг населению;

**Недвижимые памятники истории и культуры** – здания и сооружения, их ансамбли и комплексы, градостроительные формирования, историко-культурные ландшафты, произведения монументального искусства, памятные места, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, как сохранившиеся целиком в своем первоначальном виде, так и находящиеся в руинированном или

фрагментарном состоянии, а также являющиеся частью более поздних объектов.

*Территорией* недвижимого памятника истории и культуры является земельный участок, непосредственно занимаемый памятником и связанный с ним исторически и функционально.

**Обустройство территории** — изменение ее состояния как среды жизнедеятельности и формирования личности граждан, занимающей эту территорию части человеческого сообщества, применительно к его изменяющимся потребностям в ее использовании, посредством осуществления градостроительной, архитектурно-строительной, инженерно-строительной и ряда других видов хозяйственной деятельности;

**Объекты археологического наследия** — частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки.

**Объекты всемирного культурного и природного наследия** — объекты культурного наследия народов Российской Федерации, включенные в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО.

**Объекты культурного наследия** — к ОКН (памятникам истории и культуры) народов РФ относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся

свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры (ст.3 № 73-ФЗ).

Опорный каркас расселения сеть наиболее значительных поселений территории и определяющих их транспортных коммуникаций ( Г.М.Лаппо );

Иерархически построенная совокупность центров разного уровня (Б.С. Хорев)

Опорный каркас представляет собой сочетание главных фокусов (центров) хозяйственной, социальной и культурной жизни страны, а также соединяющих их социально-экономических линий. Важно сопряженное рассмотрение центров и линий, т.е. городов и связей между ними, прежде всего как магистралей транспорта (Г.М.Лаппо).

**Особо ценные объекты культурного наследия народов Российской Федерации** – историко-культурные и природные комплексы, архитектурные ансамбли и сооружения, предприятия, организации и учреждения культуры, а также другие объекты, представляющие собой материальные, интеллектуальные и художественные ценности эталонного или уникального характера с точки зрения истории, археологии, культуры, архитектуры, науки и искусства.

**Ограничения (обременения) пользования, владения или распоряжения объектом культурного наследия** – установленные законом обязательства по сохранению объекта культурного наследия, либо *выявленного* объекта культурного наследия.

**Отраслевое территориальное планирование** — учитывающее интересы территории и других отраслей планирование пространственной организации развития отраслей и связанного с ним обустройства территорий, используемых ими.

**Оценка недвижимых памятников истории и культуры** – процесс определения действительной стоимости объекта оценки с учетом его исторической, научной, художественной или иной культурной ценности.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство (реконструкция, реставрация или консервация) которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Охранный договор, охранно-арендный договор, охранное обязательство** – специальный документ, обязывающий пользователя, владельца, арендатора выполнить весь комплекс работ, обеспечивающих необходимый уровень технического состояния памятника, а также ограничивающий имущественные права владельца, арендатора в отдельных вопросах эксплуатации, использования, распоряжения и владения НПИК.

**Памятники** – отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужения); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки.

**Планировочная организация территории** — пространственное структурирование ее обустройства — процесс и результат развития формируемого градостроительной деятельностью занимающей ее части человеческого сообщества структурообразующего каркаса, планировочного районирования и зонирования этой территории;

**Планировочная структура** – структура планировочной организации города, выражаемая в составе и особенностях взаимного

расположения промышленных и селитебных территорий, а также в соподчиненности элементов функциональных зон и зон между собой. Планировочная структура характеризуется геометрическим и пространственно-планировочным сочетанием частей города, его каркасом – транспортными коммуникациями и пятнами застроенных территорий.

Планировочная структура исторического города (поселения) может быть охарактеризована как:

- полностью сохраненная;
- частично измененная;
- полностью измененная.

**Планировочное зонирование** — распределение территории по ареалам с однородными по какому-либо признаку или сочетанию признаков характеристиками.

**Планировочное районирование** — распределение территории по ареалам тяготения к планировочным центрам, в пределах которых преимущественно осуществляются (или могут осуществляться) регулярные административно-хозяйственные, экономические, социально-культурные, социально-бытовые, кредитно-финансовые, рекреационные или иные общественно значимые связи с этими центрами как узлами пространственного каркаса.

**Планировочные ограничения** — ограничения использования территории для заданных функций по каким-либо объективным основаниям.

**Планировочные оси** — линейные компоненты планировочного каркаса, коммуникации или коридоры коммуникаций, связывающие планировочные центры.

**Планировочные центры населенных мест** — их общественные центры — центры хозяйственных, трудовых, социальных, рекреационных и других устойчивых связей.

**Планировочный каркас населенных мест** — иерархически построенная сеть планировочных центров и связывающих их улично-дорожных коммуникаций, образующая структурообразующую материальную основу использования и развития их территории.

**Планировочный каркас стран, регионов и их частей** — иерархически построенная сеть городских агломераций, городов и других населенных мест и связывающих их коммуникаций, образующая структурообразующую материальную основу использования и развития их территории.

**Планировочный каркас территории** — иерархически построенная сеть узлов (планировочных центров) и связывающих их коммуникаций (планировочных осей), образующая структурообразующую материальную основу ее использования и развития;

**Предметы охраны исторического города** — все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического

поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты (ст. 59 ФЗ № 73).

**Преимущество пользования, владения или распоряжения объектом культурного наследия** – комплекс характеристик (близость к центрам деловой активности, доминирующая роль в ансамбле, характер строительных конструкций, мемориальная и другая культурная ценность), обуславливающих увеличение потребительных свойств объекта оценки по сравнению с *обычной недвижимостью*.

**Приспособление объекта культурного наследия для современного использования** – научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

**Процент застройки участка** – отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка.

**Процент строительного использования земельного участка** – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения процента на показатель площади земельного участка.

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению

документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается.

**Подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по реставрации, реконструкции, строительству зданий, сооружений или их частей.

**Поселения** – любые материальные подтверждения более или менее организованной продолжительной жизни людей на одном месте.

Предметы охраны исторического поселения:

- исторически ценные градостроительные объекты – здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветом решением и декоративными элементами;
- планировочная структура, включая ее элементы;
- объемно-пространственная структура;
- композиция и силуэт застройки – соотношение вертикальных и горизонтальных доминант и акцентов;
- соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными);
- композиционно-видовые связи (панорамы), соотношение природного и созданного человеком окружения (ст. 59 № 73-ФЗ).

**Природный каркас территории** — структурообразующая природная основа ее экологически устойчивого состояния в условиях обустройства и использования занимающим ее человеческим сообществом (система площадных, узловых и линейных экологически взаимосвязанных средообразующих природных компонентов территории).



**Пространственное развитие — развитие территории,** осуществляемое градостроительной и другими видами деятельности изменение состояния территории, отвечающее изменяющимся потребностям общества в ее использовании и обустройстве;

**Процент застройки участка** – отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка.

**Процент строительного использования земельного участка** – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений и сооружений на земельном участке (существующих и тех которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов** – использование недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами и ограничениями на использование, установленными в соответствии с законодательством .

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт (ч. 1 ст. 51 ГК).

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации или консервации объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, реставрированного, законсервированного или отремонтированного объекта недвижимости градостроительному плану земельного участка и проектной документации (ч. 1 ст. 55 ГК).

Расселение-распределение населения по территории, создание новых и развитие существующих населенных пунктов. Формирование сети населенных мест.

**Ревалоризация** – восстановление архитектурно-художественной ценности градостроительных комплексов.

**Ревитализация** – совершенствование функций с целью сохранения и эффективного использования историко- культурного наследия.

**Регенерация** – возрождение образности исторической среды методом воссоздания утраченных зданий, элементов благоустройства, малых форм и рекламы, реконструкции или реставрации зданий и сооружений, расположенных на территории подлежащей регенерации.

**Регулирование градостроительной деятельности (градостроительное регулирование — градорегулирование)** — принятие органами государственной власти и местного самоуправления взаимосогласованных правовых, административных и экономических мер, влияющих на характер этой деятельности (организация разработки научных основ, методик, технологий и систем информационного обеспечения градостроительной деятельности; правовых и нормативных документов, документов территориального планирования и градостроительного проектирования, определяющих характер формируемой и проводимой градостроительной политики регулирующей эту деятельность; проведение мониторинга и контроля соблюдения принятых градостроительных решений и положений действующих правовых и нормативных актов);

**Реконструкция** – проведение строительных работ в целях изменения существующих технико-экономических показателей объекта и повышения эффективности его использования, предусматривающих: реорганизацию

объекта; изменение габаритов и технических показателей; капитальное строительство, пристройки, надстройки; разборка и усиление несущих конструкций; переоборудование чердачного помещения под мансарду; строительство и реконструкцию инженерных систем и коммуникаций. В соответствии с ч. 1 п. 14 ст. 1 ФЗ № 190, реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

**Ремонт** (в том числе эксплуатационный) – мероприятия по поддержке технического состояния памятника путем проведения периодических работ без изменения его существующего облика.

**Ремонт памятника** – научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны (ст. 42 ФЗ № 73).

**Реставрация памятника или ансамбля** – научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия (ст. 43 ФЗ № 73).

**Собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков (ч. 3 ст. 5 Земельного кодекса РФ).

**Состояние территории** — совокупность ее качеств как природной и обустроенной деятельностью человека материальной среды жизнедеятельности и формирования личностей граждан, обуславливающая условия и характер использования данной территории занимающей ее частью человеческого сообщества;

**Стоимость памятника**, определяемая в рамках концепции доходной недвижимости или действующего предприятия – величина,

отражающая совокупную полезность памятника и представляющая вклад в результаты функционирования имущественного комплекса как единого целого.

**Строительство** – создание новых зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых или утраченных объектов).

**Строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо 20 поименованных соответствующими нормативными, правовыми актами).

**Территория** — имеющая установленные границы часть земной коры, включая все, что расположено в ней и над ней в атмосфере.

**Территориальное планирование** — планирование характера пространственной организации обустройства и использования территории (учитывающее объективные закономерности взаимосвязей происходящих в ней процессов и способствующее соблюдению баланса долгосрочных интересов ее пользователей) — организация разработки, разработка, согласование и утверждение приобретающих статус административного права документов, содержащих градостроительные решения, градостроительные ограничения и предложения по составу целевых программ, способствующих их реализации.

**Территорией недвижимого памятника истории и культуры** является земельный участок, непосредственно занимаемый памятником и связанный с ним исторически и функционально (ст. 2, стр.2 «Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и

реставрации недвижимых памятников истории и культуры», утв. Приказом Минкультуры СССР 13.05.1986 № 203).

Однако данная формулировка применима только к одному виду ОКН – памятнику, что вытекает из дальнейшего текста Инструкции, не распространяющей это понятие на ансамбли, градостроительные образования, памятные места которые подлежат «учету, охране и использованию как единые объемно-пространственные градостроительные системы с определением границ занимаемых ими территорий» (п. 2.5. ст. 2 Инструкции № 203).

Устойчивое развитие сельских территорий-стабильное социально-экономическое развитие сельских территорий. Увеличение объема производства сельскохозяйственной продукции. Повышение эффективности сельского хозяйства, достижение полной занятости сельского населения и повышение уровня его жизни. Рациональное использование земель.

**Утраты объекта культурного наследия** – данные, характеризующие результаты физического изменения или устранения отдельных архитектурных и конструктивных элементов, декора, предметов внутреннего убранства по сравнению с состоянием на определенную дату истории существования объекта культурного наследия, и которые должны быть устранены в процессе реставрационных работ.

**Частный сервитут** – право в интересах конкретных граждан или юридических лиц ограниченного пользования чужим земельным участком (зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом).

Экономический каркас расселения - совокупность городов и соединяющих их дорог (термин введен Н.Н.Баранским)

Терминология применительно к объектам археологии:<sup>1</sup>

**Культурный слой** — исторически сложившаяся система напластований, образовавшаяся в результате деятельности человека.

**Курган** – погребения, над которыми возведены насыпи, холмы.

**Селище** – неукрепленное поселение, современное городищу, являются свидетельством перехода от родовой общины, к соседской.

**Стоянка** – неукрепленное поселение, более древнее, чем городище.

Другие термины и определения употребляются в настоящем издании в соответствии с положениями:

- Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изм. От 29.12.2004;
- Федерального закона от 29.12.2004 № 190-ФЗ (Градостроительный кодекс Российской Федерации);
- других законодательных и нормативных актов;
- со стандартами оценки, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.06.2001 № 519.