



**Закрытое акционерное общество
«Архитектурно-планировочное бюро-сервис»**

160000 г.Вологда, ул.Благовещенская, д.44
тел/факс: (8172)72-04-08, тел: (8172)75-33-84. apbs@vologda.ru

Заказчик:

Администрация муниципального
образования Погореловское
Тотемского района

Экз. № _____

**Правила землепользования и застройки
дер. Погорелово Тотемского района
Вологодской области**

Директор ЗАО «АПБ-сервис»

Жирнова Ю.В.

Руководитель градостроительного
сектора

Аникин А.А.

Вологда
2009 г

СОДЕРЖАНИЕ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ДЕР. ПОГОРЕЛОВО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПОГОРЕЛОВСКОЕ.....	5
---	---

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ..5

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....</i>	5
<i>Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....</i>	14
<i>Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.....</i>	17
<i>Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....</i>	24
ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ.....	25
<i>Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....</i>	25
<i>Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам</i>	26
ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	28
<i>Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.....</i>	28
<i>Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке при Главе муниципального образования.....</i>	30
<i>Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.....</i>	33
ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ.....	36
<i>Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.....</i>	36
<i>Статьи 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель.....</i>	43
<i>Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей.....</i>	44
<i>Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации муниципального образования.....</i>	51
<i>Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости.....</i>	54
<i>Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных, территориях для осуществлений реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления.....</i>	56
<i>Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей</i>	58
<i>Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации муниципального образования.....</i>	62
<i>Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации муниципального образования.....</i>	63
<i>Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения.....</i>	70

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов недвижимости.....	71
ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....	77
Статья 21. Общие положения о планировке территории.....	77
Статья 22. Градостроительные планы земельных участков.....	81
ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ.....	83
Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков.....	83
Статьи 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям.....	84
ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ.....	85
Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях.....	85
Статья 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил.....	88
Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.....	92
ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	97
Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.....	97
Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....	99
Статьи 30. Условия установлений публичных сервитутов.....	101
ГЛАВА 9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	102
Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.....	102
Статья 32. Подготовка проектной документации.....	104
Статья 33. Выдача разрешений на строительство.....	110
Статьи 34. Строительство, реконструкция.....	118
Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	125
ГЛАВА 10. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.....	131
Статьи 36. Действие Правил по отношению к генеральному плану дер. Погорелово, документации по планировке территории.....	131
Статьи 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.....	131
Статья 38. Внесение изменений в Правила.....	133
Статьи 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.....	134
ГЛАВА 11. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ.....	137
Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости.....	137
Статья 41. Ответственность за нарушения Правил.....	137
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ..	138
Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории дер. Погорелово.....	138
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	139
Статья 43. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования.....	139
Статья 43.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.....	140
Статья 43.3. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.....	145
Статья 43.4. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.....	147
Статья 43.5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.....	149

Статья 43.6. Градостроительные регламенты. Зоны внешнего транспорта.....	150
Статья 44. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.....	151

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ДЕР. ПОГОРЕЛОВО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПОГОРЕЛОВСКОЕ

Правила землепользования и застройки дер. Погорелово (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами (субъекта Российской Федерации), Уставом муниципального образования Погореловское, генеральным планом муниципального образования Погореловское, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования Погореловское, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава I. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

- **Акт приемки** - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что

обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

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

- **Блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).

- **Виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 46 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

- **Водоохранная зона** - вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных

объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

- **Высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
- **Государственный реестр (прав на недвижимое имущество)** – реестр, предназначенный для ведения унифицированной системы записей о правах на недвижимое имущество, о сделках с ним, а также об ограничениях (обременениях) этих прав.
- **Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.
- **Градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном

порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа.

- **Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий.

- **Заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ.

- **Застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

- **Землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

- **Земельный участок** – часть земной поверхности, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и документально установленные ограничения на использование.
- **Землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.
- **Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- **Изменение 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.
- **Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городского округа.
- **Квартал** – часть застроенной территории населенного пункта, ограниченная несколькими пересекающимися улицами, предполагающая целостность архитектурного замысла с соблюдением экономических, противопожарных и санитарно-гигиенических требований.
- **Коэффициент 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 коэффициента на показатель площади земельного участка.

- **Красные линии** - линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

- **Линии градостроительного регулирования** - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

- **Линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

- **Межевание** – комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в

проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

- **Микрорайон** – структурно-планировочная единица членения территории, состоящая из жилых зданий и учреждений обслуживания.
- **Многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.
- **Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.
- **Отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.
- **Подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.
- **Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.
- **Пригородная зона** – территория, прилегающая к городу и находящаяся с ним в тесной функциональной, культурно-бытовой и другой взаимосвязи.
- **Проектная документация** - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические

решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

- **Процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.
- **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.
- **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
- **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, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство.

- **Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами.
- **Реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.
- **Рекреационная зона** – в РФ – специально выделяемая территория, предназначенная для организации мест отдыха населения и включающая в себя парки, сады, лесопарки, пляжи и иные объекты.
- **Собственники земельных участков** - лица, лица, являющиеся собственниками земельных участков.
- **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 поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).
- **Строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).
- **Территории общего пользования** - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц.

- **Территориальные зоны** - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.
- **Технические регламенты** - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании.
- **Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, останавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в дер. Погорелово систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах населенного пункта на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений,

возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития населенного пункта дер. Погорелово, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

4) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

5) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность:

1) по проведению градостроительного зонирования территории населенного пункта и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости.

2) по разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования.

3) по предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам.

4) по подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд.

По предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов.

5) по контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

6) по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний.

7) по внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду:

1) с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) с иными нормативными правовыми актами муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории населенного пункта и муниципального образования.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план сельского поселения, населенного пункта, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами

принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

2) в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

3) в границах территории общего пользования: транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. На карте градостроительного зонирования в части II настоящих Правил выделены (статья 43).:

1) градостроительные зоны территории населенного пункта;

2) зоны ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

3. На карте градостроительного зонирования территории населенного пункта (статья 43) выделены территориальные зоны, к которым прописаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление

территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов, при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

- 1) производятся с учетом установленных границ территориальных зон,
- 2) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

4. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

5. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться:

- 1) по центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 2) по красным линиям;
- 3) по границам земельных участков;
- 4) по границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- 5) по административным границам населенного пункта, районов в составе населенного пункта;
- 6) по естественным границам природных объектов;
- 7) по иным границам.

6. На карте градостроительного зонирования (статьи 42) указаны зоны с особыми условиями использования территорий - зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям. Отображаются установленные, в соответствии с федеральными законами, зоны, к которым

приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 45 настоящих Правил.

7. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статьи 42, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьи 43, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статье 44 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам статьи 43 настоящих Правил;
- 2) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 3) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья 43 настоящих Правил) включает:

- 1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской

обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

4) Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 43 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

5) Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

10. Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации муниципального образования «Погореловское» и Тотемского муниципального района. Указанный порядок устанавливается и применительно к случаям:

1) при изменении одного вида разрешенного использования объекта недвижимости на другой вид разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 31 настоящих Правил);

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования объекта недвижимости в администрацию муниципального образования «Погореловское», которая в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативными правовыми актами администрации муниципального образования «Погореловское».

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 26 настоящих Правил.

11. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

1) размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- 2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;
- 3) предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- 4) максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
- 5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

12. Сочетания, указанных в пункте 11 настоящей статьи, параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

13. В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

14. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

15. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и

противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

16. Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

2. Администрация муниципального образования «Погореловское» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) публикации Правил,
- 2) помещения Правил в сети «Интернет»;
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в муниципальном образовании;
- 4) предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе

копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты администрации муниципального образования «Погореловское» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.
3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:
 - 1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 43 настоящих Правил);
 - 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 43 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 45 настоящих Правил;
 - 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность

застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 43 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

4. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

5. Правовым актом Главы муниципального образования «Погореловское» может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статья 43) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных

параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

5. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

**Глава 3. Участники отношений, возникающие по поводу
землепользования и застройки**

**Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих
землепользование и застройку, и их действиях**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- 1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Тотемского муниципального района по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- 2) обращаются в администрацию Тотемского муниципального района с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;
- 3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
- 4) владея, на правах собственности квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных

участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

1) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов, аукционов, конкурсов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством

4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка

документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

- 1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;
- 2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- 3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

5. Лица, осуществляющие в муниципальном образовании землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке при Главе муниципального образования

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации муниципального образования и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия формируется на основании постановления Главы муниципального образования и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой муниципального образования.

3. Комиссия:

- 1) рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил;
- 2) рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил;
- 3) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 25-27 настоящих Правил;
- 4) подготавливает Главе администрации муниципального образования (либо уполномоченному органу) заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации муниципального образования, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- 5) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статьям 37, 38 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

4. Председателем Комиссии назначается руководитель органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, если иное не определено нормативным правовым актом муниципального образования.

5. Состав и численность Комиссии определяется постановлением Главы администрации муниципального образования. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим. Секретарь Комиссии является служащим органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.
6. На заседания Комиссии (в том числе проводимых в форме публичных слушаний) в обязательном порядке приглашаются ответственные представители администраций учреждений, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.
7. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.
8. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.
9. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанные с темой заседания.
10. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.
11. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

12. Публичные слушания, проводимые Комиссией могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

- 1) администрация муниципального образования;
- 2) иные уполномоченные органы.

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- 1) по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- 2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящим Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, входит:

- 1) подготовка регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения

в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

3) согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 22 настоящих Правил;

5) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

6) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных, слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

7) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки,

8) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

9) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и другими нормативно-правовыми актами.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики администрации муниципального образования, входит:

- 1) организация и координация разработки проектов планов и программ развития муниципального образования и отдельных населенных пунктов, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
- 2) внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов муниципального образования;
- 3) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;
- 4) подготовка и обеспечение реализация экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие муниципального образования и обеспечение его жизнедеятельности;
- 5) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики муниципального образования;
- 6) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории муниципального образования;
- 7) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;
- 8) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления,

уполномоченного в области планировании развития экономики муниципального образования.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами входит:

- 1) предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;
- 2) участие в разработке и осуществлении земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

Глава 4. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

1. Градостроительная подготовка земельных участков - действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством применительно:

- 1) к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межеваний), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решения о

предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов - без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки, осуществляется в соответствии с нормами; гражданского законодательства, - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица, земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим, и юридическим лицам на земельные участки., подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными и муниципальными органами.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

4. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления муниципального образования в соответствии с

земельным законодательством, и в пределах их полномочий, распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

5. После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления муниципального образования распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися собственности муниципального образования.

6. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

7. Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

8. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и

юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности) не требуется.

9. Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки

10. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

11. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 30 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов),

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории дер. Погорелово (статья 42 настоящих Правил).

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло-, электроснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

12. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения,

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления муниципального образования.

13. Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки путем участия в торгах, проводимых администрацией муниципального образования в

установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

14. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 21, 22), иными нормативными правовыми актами муниципального образования;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

15. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

16. Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 21, 22 настоящих Правил.

17. Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которыми форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

18. Градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность. Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие

изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

19. Утвержденные Главой администрации муниципального образования, либо уполномоченным органом, градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 32, 33 настоящих Правил,

20. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 20 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

21. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

22. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

- 1) администрации муниципального образования,
- 2) физических и юридических лиц.

23. В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации муниципального образования победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется

нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

24. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Статьи 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования применительно к случаям:

- 1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства, по инициативе заявителей, администрации муниципального образования в порядке, определенном статьями 12,13 настоящих Правил;
- 2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:
 - а) для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей администрации муниципального образования - и порядке, определенном статьями 14, 15 настоящих Правил;
 - б) для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе

собственников жилых помещений, администрации муниципального образования - в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации муниципального образования - в порядке определенном статьями 16, 17 настоящих Правил.

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей.

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию муниципального образования с соответствующим заявлением.

2. Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации муниципального образования. В прилагаемых к заявлению материалах:

1) указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка, (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);

2) указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным

регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;

3) содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе администрации муниципального образования, либо уполномоченного органа, проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленном уполномоченным органом исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

3. Заявление регистрируется в день его поступления и в течение семи рабочих дней, уполномоченный орган подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) мотивированное определение возможности, или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка;

а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания - в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки - в иных случаях;

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

3) В заключении должно содержаться также указание о том, что риски недостижения результата - получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

4. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

1) самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,
2) заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

5. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе, определенном уполномоченным органом;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории; информацию подрядчик получает в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) и иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

6. В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

7. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания - в соответствии с заключением уполномоченного органа, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

8. Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьей 27 настоящих Правил.

9. По завершении действий, указанных в части 5 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания уполномоченный орган подготавливает и направляет Главе администрации муниципального образования комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами,

нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются прав третьих лиц:

- 1) документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;
- 2) заключение уполномоченного органа о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;
- 3) материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке.

10. Глава муниципального образования в течение семи рабочих дней после поступления от уполномоченного органа заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления, принимает нормативный правовой акт, содержащий:

- 1) Постановление об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации. В случае принятия решения об утверждении документации:
- 2) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;
- 3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона - в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства,

а в иных случаях с определением формы торгов, аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:

- а) орган, уполномоченный на проведение торгов;
- б) сроки подготовки документов для проведения торгов;
- в) дата проведения торгов;
- 4) обязательство администрации муниципального образования возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку к формированию земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

11. При согласии заявителя совершить действия, определенные пунктом 2 части 10 настоящей статьи, по его заявлению администрация муниципального образования в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени администрации муниципального образования.

12. Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 2 части 10, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

13. Уполномоченный орган администрации муниципального образования в соответствии с законодательством, статьей 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования обеспечивает:

- 1) подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы;
- 2) проведение торгов;
- 3) заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

14. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет муниципального образования победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

15. Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым Главой администрации муниципального образования.

16. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации муниципального образования заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

17. Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов. Примерные формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются главой администрации городского образования

18. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 32 - 35 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в

эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации муниципального образования.

1. Администрация муниципального образования в лице уполномоченного органа обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2 Уполномоченный орган организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

1) проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

2) осуществляемых на основе утвержденного главой администрации муниципального образования плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

1) оплачиваются из средств местного бюджета, а их стоимость включаются как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитываются при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;

2) выполняются по договорам уполномоченной организации с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

4. Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с нормативными актами муниципального образования.

5. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между уполномоченным администрацией муниципального образования органом и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- 1) решение уполномоченного органа о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;
- 2) задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;
- 3) исходные данные в составе, определенном частью 5 статьи 12 настоящих Правил, передаваемые подрядчику по договору.

6. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- 1) получает согласование уполномоченного органа подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;
- 2) совместно с уполномоченным органом обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами;

3) передает заказчику работ по планировке территории, проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

7. Руководитель уполномоченного органа в течение семи рабочих дней:

1) подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

2) направляет главе администрации муниципального образования комплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

8. Глава администрации муниципального образования в течение семи рабочих дней после поступления от уполномоченного органа указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом муниципального образования, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

1) о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

2) о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона - в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов, аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов, б) сроки подготовки документов для проведения торгов, в) дата проведения торгов.

9. Уполномоченный орган администрации муниципального образования в соответствии с земельным законодательством, статьями 23, 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- 1) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;
- 2) проведение торгов;
- 3) заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости - зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- 1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в

пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

2) направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32-35 настоящих Правил.

4. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков, в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32 - 35 настоящих Правил;

1) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

а) получения, указанными лицами, согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая

требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов - при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации муниципального образования, либо уполномоченным органом;

в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществлений реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления.

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила, в части состава и содержания градостроительных регламентов, применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- 1) выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;
- 2) реализации самостоятельной инициативы.

3. Инициатива органов местного самоуправления муниципального образования может проявляться в форме:

- 1) подготовки предложения о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- 2) организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;
- 3) обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

4. Инициатива органов местного самоуправления муниципального образования по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом муниципального образования, настоящими Правилами.

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в администрацию муниципального образования.

2. Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом администрации муниципального образования. В приложении к заявке указывается:

- 1) месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- 2) расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану дер. Погорелово, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

3. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 15 рабочих дней уполномоченный орган готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя

генеральному плану дер. Погорелово, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих, мотивированных решений:

1) отклонить заявление - по причине его несоответствия генеральному плану дер. Погорелово, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и уполномоченным органом администрации муниципального образования - об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для приведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и целях жилищного строительства.

4. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

1) подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

2) должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и уполномоченного органа администрации муниципального образования.

5. Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации муниципального образования, но не более чем до четырех месяцев.

6. В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в уполномоченный орган:

1) проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и

предлагаемого для представления на аукционе земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

2) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации по проведению аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

7. В соглашении указываются обязательства уполномоченного органа администрации муниципального образования перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

1) выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

2) обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

3) не допускать действия со стороны администрации муниципального образования, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

4) компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка - в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

8. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия уполномоченный орган направляет заключение главе администрации муниципального образования.

9. Глава администрации муниципального образования в течение 10 дней со дня поступления указанного заключения, если иной срок не

установлен нормативным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решения:

- 1) об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
- 2) о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;
- 3) о назначении уполномоченного органа администрации муниципального образования по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- 4) о дате проведения аукциона.

10. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

11. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

- 1) действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;
- 2) действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

3) иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации муниципального образования.

1. Администрация муниципального образования участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- 1) в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 настоящих Правил;
- 2) в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей.

2. Уполномоченный орган в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана муниципального образования, настоящих Правил может подготавливать:

- 1) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;

3) обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные частями 9, 10, 11 статьи 16 настоящих Правил.

Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации муниципального образования.

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий

земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 12 настоящих Правил;

2) администрации муниципального образования, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 13 настоящих Правил;

3) собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;

4) администрации муниципального образования, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой администрации муниципального образования, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 6 данной статьи настоящих Правил.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой администрации муниципального образования проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил. Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- 1) в составе проекта межевания;
- 2) в соответствии с установленной формой градостроительного плана земельного участка;
- 3) собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;
- 4) физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме.

5. При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

- 1) характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- 2) минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998г. №59, иные документы;
- 3) необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;
- 4) права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания (в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления городского округа) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

6. В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на

землю), которые могут быть предложены в установленном в соответствии с законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

7. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию уполномоченным органом в части соответствия:

- 1) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);
- 2) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;
- 3) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- 4) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
- 5) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

8. Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая

организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 27 настоящих Правил.

9. Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

- 1) границ земельных участков;
- 2) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

10. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации муниципального образования, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- 1) об утверждении градостроительного плана земельного участка;
- 2) об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

11. В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- 1) заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;
- 2) заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

12. Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- 1) землеустроительных работ;
- 2) возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением главы администрации муниципального образования об утверждении градостроительного плана земельного участка.

участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования.

13. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующее заявление в администрацию муниципального образования.

14. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления, уполномоченный орган направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи) подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

15. Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению главой администрации муниципального образования в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи.

16. Администрация муниципального образования может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

1) программы (плана) межевания застроенных территории, утвержденной главой администрации муниципального образования;

2) решения главы администрации муниципального образования, принятого на основании обращения уполномоченного органа комиссии по землепользованию и застройке.

17. Уполномоченный орган обеспечивает реализацию инициатив администрации городского округа в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

1) самостоятельных действий по подготовке проектов межевания - если иное не определено законодательством;

2) заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения.

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает уполномоченный орган - применительно к территориям общего пользования.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации муниципального образования.

3. Отнесение территорий общего пользования к территориям общего пользования поселкового и районного значения осуществляется

посредством нормативного правового акта, утверждаемого главой администрации муниципального образования.

4. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются органами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, посредством обеспечения подготовки проектов межевания, которые утверждаются указанными органами.

5. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования, на основании градостроительных планов, земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду.

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов недвижимости.

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения. Технические условия определяются:

1) на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается

уполномоченным органом, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

2) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

1) уполномоченного органа, в случаях подготовки по инициативе администрации муниципального образования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

2) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

3) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте «б», предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Органы местного самоуправления муниципального образования обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к

строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Глава администрации муниципального образования вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

6. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения) определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними - иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

7. Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает уполномоченный орган, если иное не определено законодательством.

8. Инициатива подачи предложений, направляемых в уполномоченный орган, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по

подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства реконструкции.

9. Лица, указанные в п.1 и 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в уполномоченный орган обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

10. Уполномоченный орган в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

- 1) оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;
- 2) оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

11. В случае направления положительного заключения:

- 1) лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке проектной документации, а уполномоченный орган проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;
- 2) лица, указанные в пункте 2 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке пакета

документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

12. В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте а данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение в судебном порядке.

13. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;

2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

14. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в

организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное. В соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

- 1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;
- 2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая: состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;
- 3) предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
- 4) порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
- 5) ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

15. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям, инженерно-технического обеспечения.

16. В порядке и сроки, определенном нормативным правовым актом, указанным **в части 7** настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и представление заявителю технических условий.

17. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включается в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

18. Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и в соответствии с ним - статьями 23, 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами.

Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

Статья 21. Общие положения о планировке территории

Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации,

законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами.

1. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- 1) проектов планировки без проектов межевания в их составе,
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- 4) градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

2. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией муниципального образования, либо уполномоченным органом с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов),
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,
 - б) границы зон действия публичных сервитутов,
 - в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,
 - г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;
- 3) проекты межевания, как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков, разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;
- 4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством. Посредством документации по планировке территории определяются:

- 1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая

характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов - магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и

установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков

Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

1. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания - в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

2. В градостроительных планах земельных участков:

1) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

2) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда,

прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

3) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

4) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

5) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

6) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

7) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

3. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1) выноса границ земельных участков на местность - в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

2) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

3) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

5) выдачи разрешений на строительство;

- б) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования, изложение которых может включаться в приложение к настоящим Правилам.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

- 1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов - пункт 1 статьи 24 настоящих Правил;
- 2) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды на сформированные земельные участки собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) - пункт 2 статьи 24 настоящих Правил;
- 3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды на сформированные земельные участки победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - пункт 3 статьи 24 настоящих Правил;

4) прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий - пункт 4 статьи 24 настоящих Правил.

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - пункт 5 статьи 24 настоящих Правил.

Статьи 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов на правах общей долевой собственности на, сформированные в порядке статьи 18 настоящих Правил, земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством. Указанные права предоставляются бесплатно с переходом в общую долевую собственность.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления, сформированных в порядке статей 12, 13 настоящих Правил, земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования. Права на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах-аукционах, конкурсах.

4. В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава администрации муниципального образования принимает решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку.

Если иное не определено законодательством и не определено в постановлении главы администрации муниципального образования о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме права (собственности или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

5. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 14 - 17 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

6. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке статьи 19 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

Глава 7. Публичные слушания

Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Вологодской области о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого и спрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке, по ее инициативе, по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц или по инициативе иного представительного органа муниципального образования, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания;

2) предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу

комиссии по землепользованию и застройке - структурными подразделениями администрации муниципального образования.

5. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих, формах:

- 1) публикации в местных газетах;
- 2) объявления по радио и/или телевидению;
- 3) объявления на официальном сайте администрации муниципального образования;
- 4) вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

2. Оповещение должно содержать следующую информацию:

- 1) порядок проведения публичных слушаний;
- 2) характер обсуждаемого вопроса;
- 3) дата, время и место проведения публичного слушания;
- 4) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);
- 5) сроки подачи предложений и рекомендаций по обсуждаемым вопросам.

3. Комиссия по землепользованию и застройке:

- 1) не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

2) обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического юридического лица (лиц).

4. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Уставом муниципального образования, Положением о Комиссии или иным нормативным правовым актом.

Статья 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

2. Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

3. Специальные согласования могут проводиться:

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

3. Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования,

направляется в администрацию муниципального образования. Заявление должно содержать:

- 1) запрос о предоставлении специального согласования;
- 2) схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
- 3) общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

4. Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления, уполномоченный орган запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

- 1) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;
- 2) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;
- 3) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

5. Указанные в части 4 настоящей статьи, запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

6. Предметами для составления письменных заключений являются:

- 1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- 2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- 3) не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

7. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в уполномоченный орган в течение 14 дней со дня поступления запроса. После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки уполномоченный орган подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

8. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации муниципального образования рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

9. Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

10. Решение о предоставлении специального согласования принимается главой администрации муниципального образования не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

11. Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

12. Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

13. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

14. Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

15. Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- 1) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 2) не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами муниципального образования,
- 3) допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

16. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются

владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

17. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации муниципального образования рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

18. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой администрации городского округа не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

19. Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами. Изложение

указанных нормативных правовых актов может включаться в приложение к настоящим Правилам.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям. Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

- 1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);
- 2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);
- 3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит комиссия по землепользованию и застройке. Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- 1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- 2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- 3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории,

применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае

устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

6) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитут и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

5. Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

6. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

7. Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории - территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

8. В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

9. Дата проведения публичного слушания назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщений о его проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

10. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

11. Во время проведения публичных слушаний ведется стенограмма и протокол. Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации муниципального образования. Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

12. Глава администрации муниципального образования с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- 1) об утверждении документации по планировке территории,
- 2) о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,
- 3) об отклонении документации по планировке территории.

13. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории. Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

***Глава 8. Положения об изъятии, резервировании земельных участков
для государственных или муниципальных нужд, установлении
публичных сервитутов***

**Статья 28. Основания, условия и принципы организации
порядка изъятия земельных участков, иных объектов
недвижимости для реализации государственных,
муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством. Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части

соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории - проекты планировки с проектами межевания в их составе.

3. Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- 1) наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;
- 2) невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

4. Муниципальными нуждами муниципального образования, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- 1) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- 2) автомобильных дорог общего пользования в границах населенного пункта, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения.

5. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

6. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством. Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- 1) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
- 2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

3. Указанная в пункте 2 настоящей статьи, документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

4. В соответствии с градостроительным законодательством со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе, не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и

расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд.

5. Собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

6. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, акт о резервировании должен содержать:

- 1) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
 - 2) подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
 - 3) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования,
 - 4) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
 - 5) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.
7. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

- 1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшения на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- 2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- 3) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Статьи 30. Условия установлений публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления муниципального образования имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.
2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.
3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

Глава 9. Строительные изменения недвижимости

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры. Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения) или их доверенные лица.
2. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 33 настоящих Правил, исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 4 настоящей статьи.
3. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых требуется разрешения на строительство, и не требуется разрешение на строительство.
4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

5. Законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство. Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- 1) выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках **статьи 43** настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- 2) планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

6. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате

осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

7. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 33 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 32. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством. В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация - документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

3. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 4 статьи 31 настоящих Правил.

4. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

5. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

1) Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

2) Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

6. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является техническое задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование.

1) Техническое задание должно включать:

а) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 22 настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

б) результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

в) иные определенные законодательством документы и материалы.

2) Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

7. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1) Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2) Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

7. Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

1) Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

2) Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных

изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

8. Технические условия подготавливаются при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель, а также по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

1) Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу уполномоченного органа или правообладателей земельных участков.

2) Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

3) Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

4) Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального

строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

9. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

10. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

11. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса ИЛИ демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 10) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- 11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

12. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации. До установления Правительством Российской Федерации указанных состава и требований в состав проектной документации включается раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», порядок разработки и состав которого определяется нормативным техническим документом - СПИ -107-98.

13. Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

14. Проектная документация разрабатывается в соответствие:

- 1) градостроительного регламента территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- 2) технических регламентов (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- 3) результатов инженерных изысканий;
- 4) технических условий подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

15. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу

Статья 33. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой 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.

2. В границах муниципального образования разрешение на строительство выдается от имени органов местного самоуправления уполномоченным органом. Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- 1) на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);
- 2) которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую

стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

4. Застройщик или заказчик, либо осуществляющие на основании договора с застройщиком или заказником подготовку проектом документации, лицо могут направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора с аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» вплоть до создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения, государственная экспертиза проектной

документации, включая государственную историко-культурную экспертизу, проводится в порядке, действовавшем до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6. Со дня создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения:

1) государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением;

2) предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;

3) срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца;

4) результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

5) порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации

6) после введения в действие части 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением таких экспертиз, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации

7. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации;
- 4) пояснительная записка;
- 5) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
- 6) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;
- 7) схемы, отображающие архитектурные решения;
- 8) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 9) проект организации строительства;
- 10) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

11) положительное заключение государственной экспертизы - применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

12) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);

13) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

14) К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

8. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

9. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 7 и 8 настоящей статьи документов.

10. Уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- 3) выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

11. Уполномоченные в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

- 1) Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.
- 2) Разрешения на строительство выдаются бесплатно.
- 3) Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.
- 4) Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:
 - а) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
 - б) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
 - в) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
 - г) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие

характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

д) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

14. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

16. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статьи 34. Строительство, реконструкция.

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта, капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор' застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции,

капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей

органов государственного строительного надзора о сроках, завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

10. В границах муниципального образования государственный строительный надзор осуществляется:

- 1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
- 2) уполномоченным органом исполнительной власти области.

11. Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о

которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

12. Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

13. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

14. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

15. Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации. Изложение указанного порядка может включаться в приложение к настоящим Правилам.

16. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального

строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

17. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

18. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

19. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и

проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

20. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

21. В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения,

если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

22. Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- 1) оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
- 2) комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- 3) комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций; паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на

примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

4) паспорта на установленное оборудование;

5) общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

6) журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

7) акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

8) предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

9) заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям; иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

1) проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

2) проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных

испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

3) подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

3. При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком). Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

6. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;

- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено

осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

7. Уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

8. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

9. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов

инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

10. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

11. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

13. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

14. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила

Статьи 36. Действие Правил по отношению к генеральному плану дер. Погорелово, документации по планировке территории.

1. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления муниципального образования по представлению соответствующих заключений уполномоченного органа, комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения:

- 1) о подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план населенного пункта с учетом и в развитие настоящих Правил;
- 2) о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- 3) о подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статьи 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления муниципального образования, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в

федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

1) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;

2) препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам. Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления муниципального образования.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления муниципального образования в лице главы администрации муниципального образования, депутатов представительного органа местного самоуправления муниципального образования, комиссия по землепользованию и застройке, уполномоченный орган, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

4. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и

застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 40 настоящих Правил.

Статья 38. Внесение изменений в Правила

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

2. Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

3. В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 25 настоящих Правил.

4. На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

5. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации муниципального образования который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации муниципального образования, В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации муниципального образования направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления муниципального образования.

6. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

7. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения уполномоченного органа.

Статьи 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- 1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
- 2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
- 3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- 4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- 5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
- 6) собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:
 - а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от уполномоченного органа о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушение Правил.

Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости

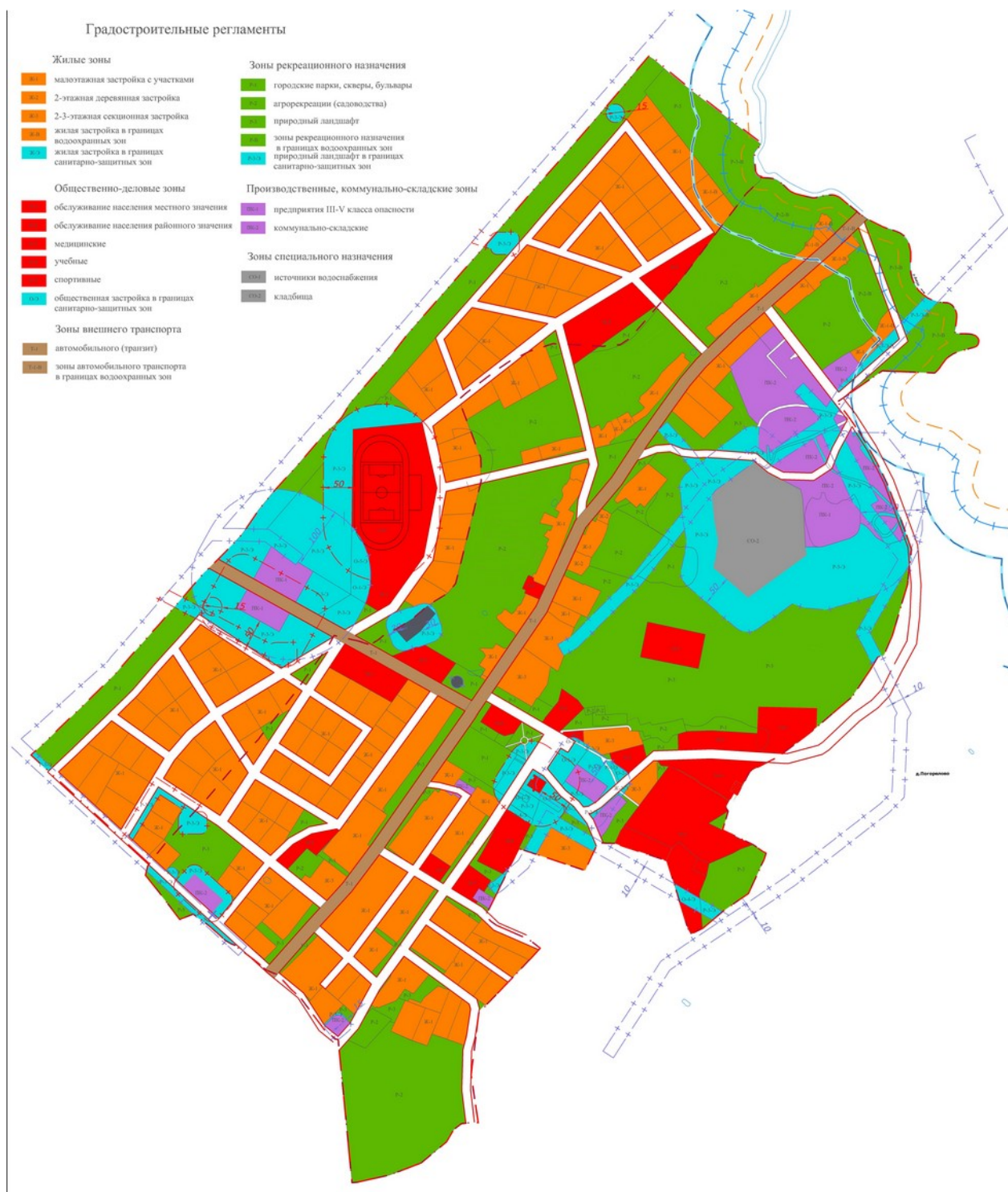
1. Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.
2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.
3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 41. Ответственность за нарушения Правил

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории дер. Погорелово.



ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 43. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования

На карте градостроительного зонирования территории дер. Погорелово выделены следующие виды территориальных зон:

ЖИЛАЯ ЗОНА

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Ж1	зоны малоэтажной индивидуальной застройки
Ж2	зоны 2-этажной деревянной застройки
Ж3	зоны 2-3-этажной секционной застройки

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
О1	зона обслуживания населения местного значения
О2	зона обслуживания населения районного значения
О3	медицинские зоны
О4	учебные зоны
О5	спортивные зоны

РЕКРИАЦИОННАЯ ЗОНА

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Р1	зоны парков, скверов
Р2	зоны агрорекреации (садоводства)
Р3	зоны природных ландшафтов

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
ПК1	зоны предприятий III-V класса опасности
ПК2	зоны коммунально-складские

ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
СО1	зоны источников водоснабжения
СО2	зоны кладбищ

ЗОНА ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
T1	зоны внешнего транспорта

Статья 43.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Ж1. Зоны малоэтажной индивидуальной застройки

Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Индивидуальные малоэтажные жилые дома с участками от 0.10 до 0.25 га; Блокированные жилые дома на одну семью не более 4-х домов и не выше 10 метров; Детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения внешкольного образования и другие объекты образования;	Озеленение и благоустройство территории; Бани, гаражи (на участках, отведенных для строительства домов); Надворные постройки; Склады для обслуживания объектов, разрешенных в зоне; Другие вспомогательные объекты, необходимые для	Секционные жилые дома (до 4-х секций) не выше 3-х этажей; Крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные клубы, открытые спортивные площадки; Автозаправочные станции на 2 поста; Пункты приема

Объекты социального и коммунально-бытового назначения, не требующие санитарно-защитных зон; Объекты здравоохранения (фельдшерско-акушерские пункты, аптеки VI – VIII групп, раздаточные пункты молочной кухни; Объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие зону	эксплуатации основных объектов по технологическим процессам	вторсырья; Мойки автомобилей до 2-х поставочных мест; Крытые и открытые надземные и подземные автостоянки; Объекты общественного питания на 50 посадочных мест; Объекты торгового назначения с торговой площадью до 500 кв.м; Объекты общественного назначения (учреждения бизнеса и офисные помещения); Автостоянки в местах размещения объектов общественно-делового назначения
--	---	---

Ж2. Зоны 2-этажной деревянной застройки

Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
2-этажные жилые дома секционного типа; Блокированные индивидуальные жилые дома; Объекты здравоохранения; Детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения внешкольного образования и другие объекты образования; Объекты социального и коммунально-бытового назначения, не требующие санитарно-защитных зон; Встроено-пристроенные помещения (наличие и функциональное использование определяется рабочим проектом); Объекты инженерной и	Озеленение и благоустройство территории; Склады для обслуживания объектов, размещенных в зоне; Другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам	1-2-этажные блокированные жилые дома; Жилые дома до 3-х этажей; Крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные клубы, открытые спортивные площадки; Культовые объекты; Гостиницы; Бани; Объекты общественного питания; Объекты общественного назначения (учреждения бизнеса и офисные помещения); Автостоянки в местах

транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону		размещения объектов общественно-делового назначения; Объекты торгового назначения с торговой площадью более 1000 кв.м; Пункты приема вторсырья; Станции технического обслуживания автомобилей; Автозаправочные станции; Крытые и открытые наземные и подземные стоянки автомобильного транспорта; Мойки автомобилей
---	--	---

ЖЗ. Зоны 2-3-этажной секционной застройки

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с домами квартир­ного типа не выше 3-х этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
2-3-х этажные жилые дома; Объекты здравоохранения; Детские дошкольные учреждения; Общеобразовательные школы, учреждения внешкольного образования и другие объекты образования; Объекты социального и коммунально-бытового назначения, не требующие санитарно-защитных зон; Встроено-пристроенные помещения <*>; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону	Озеленение и благоустройство территории; Склады для обслуживания объектов, размещенных в зоне; Другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам	4-5-этажные дома; жилые дома менее 5 этажей; общежития; гостиницы; пожарные депо; культовые объекты; стоянки для автомобилей; станции технического обслуживания автомобилей; торговые центры, рынки и другие объекты торгового назначения; объекты общественного питания; культурно-досуговые и развлекательные центры (дискотеки, клубы, кинотеатры); объекты общественного назначения (учреждения бизнеса и офисные помещения); автостоянки в местах размещения объектов

		общественно-деловых центров; крытые и отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные клубы, открытые спортивные площадки.
--	--	---

Статья 43.2 Градостроительные регламенты. Общественно- деловые зоны

01. Зоны обслуживания населения местного значения

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Объекты делового, общественного и финансового назначения местного значения; Объекты социального и коммунально-бытового назначения местного значения; Объекты культуры местного значения; Объекты торговли и общественного питания.	Озеленение и благоустройство территории; Склады для обслуживания объектов, размещенных в зоне; Другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону; общественные туалеты.	Жилые дома до 3 этажей; Культовые объекты; Крытые и открытые рынки; Автосалоны; Детские дошкольные учреждения; Общеобразовательные школы, учреждения внешкольного образования и другие объекты образования; Гостиницы с парковками; Крытые и открытые наземные стоянки автомобильного транспорта; Крытые и отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные клубы, открытые спортивные площадки.

02. Зоны обслуживания населения районного значения

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Объекты торговли и общественного питания; Объекты социального и коммунально-бытового назначения районного значения; Средние специальные и	Озеленение и благоустройство территории; Склады для обслуживания объектов, размещенных в зоне;	Жилые дома до 3 этажей; Малые предприятия пищевой и легкой промышленности; Культовые объекты; Крытые и открытые

профессиональные учебные заведения; Объекты делового, общественного, научного и финансового назначения районного значения; Объекты культурно-досугового назначения.	Другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам; Объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие зону; Общественные туалеты	рынки; Автосалоны; Парки, скверы, бульвары; Крытые и открытые наземные стоянки автомобильного транспорта; Гостевые автостоянки при учреждениях обслуживания;
---	--	--

03. Зоны медицинские

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Объекты здравоохранения; Стационары всех типов; Диспансеры; Поликлиники; Станции скорой медицинской помощи; Профилактории; Молочные кухни; Другие объекты медицинского назначения;	Озеленение и благоустройство территории; Склады для обслуживания объектов, размещенных в зоне; Другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону.	Магазины с торговой площадью до 100 кв.м; Объекты спортивно-оздоровительного назначения; Объекты общественного питания полезной площадью до 100 кв.м; Гостиницы; Культовые объекты; стоянки открытого и закрытого типа для хранения автомобильного транспорта, обслуживающего зону; Гостевые стоянки автомобильного транспорта

04. Зоны учебные

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Объекты среднего специального образования; Профессионально-технические учебные заведения, детские сады и другие и другие объекты образования; Общежития для студентов, преподавательского состава и обслуживающего персонала учебных заведений; Жилые дома для преподавательского состава и	Озеленение и благоустройство территории; Склады для обслуживания объектов, размещенных в зоне; Другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам;	Культурно-досуговые и развлекательные центры (дискотеки, клубы, кинотеатры); Крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спорт-клубы, открытые спортивные площадки; Магазины торговой площадью до 200 кв.м;

обслуживающего персонала учебных заведений;	Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону.	Объекты общественного питания; Предприятия бытового обслуживания (до 10 рабочих мест); Объекты здравоохранения; Крытые и открытые стоянки хранения автомобильного транспорта для обслуживания зоны
---	---	---

05. Зоны спортивные

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные клубы, спортивные залы, открытые спортивные сооружения и площадки; Плавательные бассейны; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону.	Озеленение и благоустройство территории; Склады для обслуживания объектов, размещенных в зоне; Другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам.	Культурно-досуговые и развлекательные центры (дисотеки, клубы, кинотеатры); Объекты торговли и общественного питания; Гостиницы с гостевыми стоянками; Крытые и открытые стоянки хранения автомобильного транспорта для обслуживания зоны; Общественные туалеты

Статья 43.3. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

Р 1. Зоны парков, скверов

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населения.

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Леса и лесопарки; Скверы, сады; Бульвары; Ботанические сады; Зоопарки; Водоемы и водные устройства; Пляжи; Игровые площадки и	Озеленение и благоустройство территории; Склады для обслуживания объектов, размещенных в зоне; Другие вспомогательные объекты, необходимые для	Крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные клубы; Культурно-досуговые и развлекательные центры; Культовые сооружения;

аттракционы; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону	эксплуатации основных объектов по технологическим процессам	Лодочные станции; Плоскостные спортивные сооружения; Объекты торговли (торговой площадью до 250 кв.м) и общественного питания (до 50 посадочных мест); Общественные туалеты; Вольеры для содержания диких животных
--	---	--

Р 2. Зоны агорекреации (садоводства)

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании овощей и фруктов, а также отдыха при соблюдении параметров разрешенного использования.

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Сады и огороды; 1-2-этажные некапитальные жилые дома, дачи; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону	Озеленение и благоустройство территории; Парки, скверы, бульвары; Декоративные питомники; Спортивные площадки; Площадки для отдыха; Некапитальные вспомогательные строения: индивидуальные бани, хозяйственные постройки, оранжереи, теплицы; Площадки для сбора мусора; Склады для обслуживания объектов, размещенных в зоне; Другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам	Аптечные киоски; Пункты медицинской помощи; Отделения связи; Отделения милиции; Пляжи; Автозаправочные станции; Станции технического обслуживания автомобилей; Мойки автомобилей на 2 поста

Р 3. Зоны природных ландшафтов

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания

экологически чистой окружающей среды, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Леса и лесопарки; Рощи; Водоемы; Набережные; Территории природного ландшафта; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону	Озеленение и благоустройство территорий; Пляжи; Смотровые площадки; Декоративные питомники; Некапитальные вспомогательные строения; Некапитальные объекты торговли и общественного питания; Участки лоточной торговли; Общественные туалеты; Гостевые автостоянки; Склады для обслуживания объектов, размещенных в зоне; Другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам	Крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные клубы, открытые спортивные площадки; Лодочные станции; Эллинги; Дома-интернаты всех видов; Детские дошкольные учреждения оздоровительного профиля; Санатории и профилактории; Пансионаты и дома отдыха; Летние школьные лагеря; Объекты для содержания и лечения животных; Кинологические центры; Автозаправочные станции; Мойки автомобилей

Статья 43.4. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны

ПК 1. Зоны предприятий III-V класса опасности

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий производства III - V класса санитарной опасности, деятельность которых связана с высоким и средним уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Предприятия и производства III - V класса санитарной опасности; предприятия по обслуживанию автомобилей; Офисы, объекты торговли, предприятия бытового обслуживания, производственные базы, сооружения связи, склады, открытые стоянки, гаражи, объекты пожарной охраны, автозаправочные станции	Объекты благоустройства и места парковки транспорта, железнодорожные подъездные пути и тупики,	Профессионально-технические и средние специальные учебные заведения, аптеки, крытые спортивные сооружения, архивы, культовые сооружения, ветеринарные лечебницы, питомники для содержания животных

ПК 2. Зоны коммунально-складские

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-складских и производственных предприятий с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Промышленные предприятия III-V класса санитарной опасности; Объекты жилищно-коммунального назначения; Производственные базы предприятий; Склады; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону	Озеленение и благоустройство территории; Склады для обслуживания объектов, размещенных в зоне; Другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам	Гаражи и парки общественного городского транспорта; Парки грузового автомобильного транспорта; Питомники и теплицы; Бюро похоронного обслуживания; Дома траурных обрядов; Кладбища, крематории; Автосалоны; Офисы; Бизнес-центры; Промышленные предприятия, не требующие устройства санитарно-защитных зон; Инженерные сооружения

		для обслуживания промышленных предприятий; Организации управления; Объекты оптовой торговли; Объекты транспорта (автопарки, открытые и закрытые наземные стоянки автомобильного транспорта, станции технического обслуживания автомобилей, автозаправочные станции); Мойки автомобилей; Пожарные депо; Пункты медицинской помощи при промышленных предприятиях.
--	--	---

Статья 43.5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СО 1. Зоны источников водоснабжения

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию.

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Комплексы водоочистных и водозаборных сооружений; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону	Озеленение и благоустройство территории; Склады для обслуживания объектов, вспомогательные объекты, необходимые для технического обслуживания основных объектов.	Объекты административно-бытового назначения

СН 2. Зоны кладбищ

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований.

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
действующие кладбища, крематории, объекты, связанные с отправлением культа, мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей, аптеки, отделения милиции, киоски, павильоны розничной торговли, хозяйственные корпуса, общественные туалеты.	Озеленение и благоустройство территории; Склады для обслуживания объектов, вспомогательные объекты, необходимые для технического обслуживания основных объектов.	Объекты административно-бытового назначения;

Статья 43.6. Градостроительные регламенты. Зоны внешнего транспорта.

Т 1. Зоны внешнего транспорта

Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном ЗК порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог. Установление границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Здания, сооружения и устройства, обеспечивающие транспортировку, переработку грузов и обслуживающие	Озеленение и благоустройство территории; Склады для обслуживания объектов, размещенных в зоне;	Жилые дома для персонала, обслуживающего зону; Автовокзалы (автостанции); Пункты медицинской

пассажиров; Промышленные предприятия и мастерские, связанные с обслуживанием транспорта; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону	Другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам	помощи, аптеки; Пункты охраны общественного порядка; Автостоянки; Объекты торговли и общественного питания, обслуживающие зону
---	---	---

Статья 44. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 41 в виде дополнительных регламентов (Ж-В; Ж-Э; Р-Э; Т-В; ПК-Э; О-Э; Т1-Э; Р4-Э) настоящих Правил определяется:

- 1) градостроительными регламентами, определенными статьей 43 применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на картах статьи 42 и 43 настоящих правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- 2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 42 и 43 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс РФ от 03 июня 2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением правительства РФ от 23 ноября 1996 г. №1404;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- местные нормативы

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:

- 1) виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- 2) условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных

объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

5. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- 1) объекты для проживания людей;
- 2) коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- 3) предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- 4) склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- 5) предприятия пищевых отраслей промышленности;
- 6) оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- 7) комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- 8) размещение спортивных сооружений;
- 9) парки;
- 10) образовательные и детские учреждения;
- 11) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

6. Условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:

- 1) озеленение территории;
- 2) малые формы и элементы благоустройства;

- 3) сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
 - 4) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
 - 5) пожарное депо;
 - 6) бани;
 - 7) прачечные;
 - 8) объекты торговли и общественного питания;
 - 9) мотели;
 - 10) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
 - 11) автозаправочные станции;
 - 12) связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
 - 13) нежилые помещения для аварийного дежурного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
 - 14) электроподстанции;
 - 15) артезианские скважины для технического водоснабжения;
 - 16) водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
 - 17) канализационные насосные станции;
 - 18) сооружения оборотного водоснабжения;
 - 19) питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.
6. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- 1) предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- 2) предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- 3) сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

7. Для земельных участков и иных недвижимых объектов, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- 1) виды запрещенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования, которые могут разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

8. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

- 1) проведение авиационно-химических работ;
- 2) применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- 3) использование навозных стоков для удобрения почв;
- 4) размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- 5) складирование навоза и мусора;
- 6) заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;
- 7) размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- 8) размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- 9) проведение рубок главного пользования;
- 10) осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной **экологической** экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ в том числе на причалах не общего пользования;
- 11) отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
- 12) складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- 13) находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ и при наличии положительного заключения государственной **экологической** экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключаящее попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать

сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

- 14) длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей;
- 15) использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
- 16) размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

9. Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 10 м для всех объектов):

- 1) распашка земель;
- 2) применение удобрений;
- 3) складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
- 4) выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- 5) установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
- 6) движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

10. Условно разрешенные виды использования, которые могут разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны

водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:

- 1) озеленение территории;
- 2) малые формы и элементы благоустройства;
- 3) размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водоиспользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- 4) временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно-обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

11. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 водного кодекса РФ земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством РФ, по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда.