

**Общество с ограниченной ответственностью
Научно-производственное предприятие "УНИВЕРСАЛ"**

614017 г. Пермь, ул. Лебедева, д. 25-Б, тел/факс: (342) 263-08-31, 263-08-33;
E-mail:universal1999@mail.ru ИНН 7447029806

Экз. № 1
Инв. № от

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
БАЙКАЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
БАЙКАЛОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ 1

**РАЗДЕЛ 1 «ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В
НИХ ИЗМЕНЕНИЙ»**

**Заказчик работ: Администрация муниципального образования Байкаловский
муниципальный район**

**Директор
ООО НПП «Универсал»**

Л.К. Трусова

Пермь 2012 г.

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

ООО «НПП «Универсал», принимавших участие в выполнении комплекса работ по подготовке 16 фрагментов карты градостроительного зонирования применительно к территории населенных пунктов муниципального образования Байкаловского сельского поселения

Главный инженер	_____	Рейзвих Сергей Рейнгольдович
Главный инженер проекта	_____	Катаева Анна Юрьевна
Архитектор	_____	Катаева Анна Юрьевна
Архитектор		Орловская Любовь Анатольевна
Архитектор		Макеева Ирина Павловна
Архитектор		Тришина Евгения Владимировна
Специалист градостроительного отдела		Шишков Андрей Михайлович
Главный специалист по качеству	_____	Шуйкина Лидия Андреевна
Адрес:		614017 г. Пермь, ул. Лебедева, д. 25-Б
Контактные телефоны:		тел/факс: (342) 263-08-31, 263-08-33;
Электронный адрес:		universal1999@mail.ru

Состав проекта.

Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений. (том 1)

Раздел 2. Карта градостроительного зонирования территории (чертеж)

Раздел 3. Градостроительные регламенты (том 2)

НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
БАЙКАЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....	6
Глава 1.1. Общие положения.....	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	6
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....	9
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.....	10
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	12
Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил.....	12
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	12
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.....	13
Глава 1.3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки. Публичные слушания.....	14
Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку.....	14
Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке. Структурные подразделения администрации муниципального образования и иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование.....	14
Статья 9. Публичные слушания.....	16
Глава 1.4. Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	21
Статья 10. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства.....	21
Статья 11. Принципы организации процесса подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.....	23
Статья 12. Порядок подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей и муниципального образования.....	26
Статья 13. Порядок подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции по инициативе заявителей и органов местного самоуправления муниципального образования.....	30
Статья 14. Порядок подготовки земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и нового строительства по инициативе заявителей и администрации муниципального образования.....	37
Статья 15. Порядок выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, а также администрации муниципального образования.....	41
Статья 16. Порядок подготовки земельных участков из состава земель общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения.....	43
Глава 1.5. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.....	44
Статья 17. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд.....	44
Статья 18. Установление публичных сервитутов.....	45
Глава 1.6. Строительные изменения недвижимости.....	45
Статья 19. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации.....	45

Статья 20. Виды строительных изменений недвижимости.....	45
Статья 21. Общие зональные и специальные согласования строительных намерений.	46
Статья 22. Разработка, согласование и проведение экспертиз проектной документации. Разрешение на строительство.....	47
Статья 23. Строительные изменения недвижимости и контроль за их производством. Приемка в эксплуатацию завершенных строительством объектов. Контроль за использованием существующих объектов недвижимости.	49
Глава 1.7. Иные нормы регулирования землепользования и застройки.	50
Статья 24. Действие Правил по отношению к градостроительной документации.....	50
Статья 25. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила.	50
Статья 26. Внесение дополнений и изменений в Правила.	51
Статья 27. Отклонения от Правил.....	51
Статья 28. Ответственность за нарушения Правил.	52
Статья 29. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.	52
Глава 1.8. О подготовке документации по планировке территории.	53
Статья 30. Общие положения о планировке территории.	53
Статья 31. Разработка документации по планировке территории.	54

Правила землепользования и застройки муниципального образования Байкаловского сельского поселения Байкаловского муниципального района Свердловской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом "Об общих принципах организации местного самоуправления", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Свердловской области, Уставом муниципального образования, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны и использования культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории муниципального образования Байкаловского сельского поселения.

Термин «Комиссия по застройке и землепользованию» применяется как «Комиссия».

РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1.1. Общие положения.

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.

В Правилах землепользования и застройки (далее – Правила) используются следующие основные понятия:

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, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок.

Виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу поименования этих видов в статье 32 настоящих Правил при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Временный объект – специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников;

Высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Градостроительная документация - документация о градостроительном планировании развития территории сельского поселения (генеральный план сельского поселения, проект черты населенного пункта, другая документация), а также о застройке территории поселка (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки).

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей 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.

Градостроительное зонирование - зонирование территории населенного пункта в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Дополнительные градостроительные регламенты - дополнительные (по отношению к видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным статьями 34, 35 настоящих Правил) требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с учетом охраны памятников истории, культуры, археологического слоя и по экологическим требованиям.

Зона (территориальная зона) – зона, для которой в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Зонирование с установлением градостроительных регламентов - деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации нормативного правового акта зонирования - правил землепользования и застройки посредством разделения территории населенного пункта на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

Изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости.

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 населенного пункта.

Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Коэффициент строительного использования земельного участка - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, 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 регулирования застройки - линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

Межевание - комплекс градостроительных (проектно-планировочных) 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.

Минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные: 1. Законами Свердловской области; 2. настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на фрагментах карт градостроительного зонирования населенных пунктов муниципального образования, 3. строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов). Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами; строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

Недвижимость - земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья.

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 недостаточного размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных (сложных) инженерно-геологических и иных характеристик.

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

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 для отдельных объектов и земельных участков (в отличие от градостроительной документации для массивов территории). Утвержденная, согласованная и получившая положительное заключение государственной экспертизы проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

Процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Свердловской области, нормативным правовым актом муниципального образования Байкаловского сельского поселения в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами.

Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя земельного участка, иного объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. Предоставляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке.

Собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

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

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

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством Российской Федерации - Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят на территории систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании - делении всей территории в границах населенных пунктов муниципального образования на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, с целью:

- 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 строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

2. Основанная на зонировании система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

- реализации планов и программ развития территорий населенных пунктов муниципального образования, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- установления правовых гарантий по использованию и изменению вида разрешенного использования недвижимости для собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития населенного пункта, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечения контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц, в отношении:

- материалов градостроительного зонирования территорий населенных пунктов муниципального образования и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделения (межевания) территорий населенных пунктов муниципального образования на земельные участки;
- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- обоснования принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- согласования проектной документации;
- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- предоставления разрешений на строительство, эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контроля за использованием и изменениями разрешенного вида использования объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.
- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную (строительную) деятельность на территории населенных пунктов муниципального образования, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.

1. Решения по застройке и землепользованию принимаются в соответствии с Генеральными планами развития населенных пунктов муниципального образования, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) занятых линейными объектами, а именно: транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, использование территорий существующих и проектируемых автомобильных и железных дорог, а также технических зон инженерных сооружений и других линейных объектов, определяется их целевым назначением, перечни объектов, разрешенных к размещению в границах отвода указанных территорий, определяется соответствующими нормативными правовыми актами, утвержденными в установленном порядке. (статья 36 Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ)

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда (земель, покрытых поверхностными водами), земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (статья 36 Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ)

В зонах особого градостроительного регулирования федерального, областного значения Правила действуют в части, не противоречащей установленным для этих зон ограничениям.

Порядок использования территорий общего пользования населенного пункта утверждается Думой муниципального образования.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:
основным градостроительным регламентам;

- дополнительным градостроительным регламентам по условиям охраны памятников истории и архитектуры - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- дополнительным градостроительным регламентам по экологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая нормативные правовые акты и договоры об установлении публичных и частных сервитутов, иные документы).

3. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований, не могут быть запрещены;
- виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости, которые по отношению к последним являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования, сопутствующий вид использования не считается разрешенным;
- виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований с проведением публичных слушаний.

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

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

4. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (зон), расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 21 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.

Администрация муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий в соответствии с установленным Думой муниципального образования порядком;
- предоставления Правил;
- размещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации муниципального образования;
- предоставления структурным подразделениям администрации муниципального образования, 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);
- размещения Правил в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке статьи 9 настоящих Правил.

Глава 1.2. 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 муниципального образования по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3. Земельные участки и прочно связанные с ним объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:
- имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 32 настоящих Правил);
 - 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 в градостроительных регламентах статьей 33 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.
4. Постановлением Главы муниципального образования может быть придан статус несоответствия:
- производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;
 - объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

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

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и 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 нормативам, стандартам 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 постановлением Главы муниципального образования, принятом на основании решения Комиссии по застройке и землепользованию, устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

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, ремонтируются, при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Если несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости (земельного участка, здания или сооружения) прерывается на 18 месяцев подряд, то он не может быть возобновлен по прошествии указанного срока. В этом случае владелец объекта недвижимости обязан обеспечить его использование в соответствии с настоящими Правилами.

3. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 статьи 5 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

Глава 1.3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки. Публичные слушания.

Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку.

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются в администрацию муниципального образования с заявкой о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;
- 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.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;
- разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки;
- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по застройке и землепользованию.

3. Лица, осуществляющие на территории землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке. Структурные подразделения администрации муниципального образования и иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование.

1. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при администрации муниципального образования и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления администрации муниципального образования и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами,

Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми постановлением администрации муниципального образования.

Комиссия по застройке и землепользованию:

- рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований;
- рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования;
- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьей 9 настоящих Правил;
- подготавливает Главе муниципального образования рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации муниципального образования, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

Председателем Комиссии является Глава муниципального образования.

По должности в состав Комиссии входят специалисты администрации муниципального образования:

По решению Думы муниципального образования в состав Комиссии включается 2 депутата.

В состав Комиссии назначается 2 человека, представляющих общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, коммерческих и иных организаций.

Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

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 специалистом администрации муниципального образования и не входит в ее состав.

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.

2. Комиссия по землепользованию и застройке является подразделением администрации муниципального образования, выполняющим функции органов местного самоуправления по вопросам регулирования градостроительной (строительной) деятельности на территории поселка, осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением, утверждаемым постановлением администрации.

В обязанности Комиссии по землепользованию и застройке в части реализации и применения настоящих Правил входит:

- подготовка для Главы администрации муниципального образования и Думы муниципального образования 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 дополнений и изменений;
- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;
- участие в согласовании градостроительной и проектной документации на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, предоставление разрешений на строительство, участие в приемке законченных строительством объектов;
- предоставление по запросу Комиссии заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

- организация и ведение градостроительного кадастра - информационной системы мониторинга процессов землепользования и застройки, состояния инженерно-технической инфраструктуры, экологической обстановки, состояния фонда застройки;
- ведение карты градостроительного зонирования и внесение в нее утвержденных дополнений и изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной градостроительной документации;
- проведение проверок строящихся, реконструируемых объектов (независимо от форм собственности и источников финансирования) на соблюдение технологии выполнения строительно-монтажных работ, соответствие строительства утвержденной проектной документации и на соблюдение организационно-правового порядка строительства, реконструкции;
- другие обязанности.

4. Администрация муниципального образования осуществляет свою деятельность на основании земельного законодательства Российской Федерации, Свердловской области, местных нормативных правовых актов, включая настоящие Правила, и Положения, утвержденные Главой муниципального образования.

По вопросам реализации и применения настоящих Правил администрация муниципального образования :

- по запросу Комиссии по застройке и землепользованию предоставляет ей заключения относительно специальных согласований, иных вопросов.
- участвует в разработке и осуществлении местной земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений о дополнении и изменении Правил;
- участвует в организации торгов - аукционов, конкурсов по продаже земельных участков, а также права аренды земельных участков, участвует в проведении переговоров с заявителями о предоставлении земельных участков на правах собственности, аренды;
- согласовывает решения о предоставлении и изъятии земельных участков;
- осуществляет муниципальный контроль за использованием и охраной земель;

осуществляет иные функции в соответствии с законодательством и Положением об управлении.

5. По вопросам применения настоящих Правил органы по охране и использованию памятников истории и архитектуры осуществляют свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Свердловской области.

6. По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы:

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

Статья 9. Публичные слушания.

1. Общие положения о публичных слушаниях:

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

1.2 Публичные слушания проводятся с целью:

- 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 испрашивается специальное согласование;

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

1.3 Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;
- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;
- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

1.4 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.

1.5 Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

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

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место проведения публичного слушания;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

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

1.6. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

2. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил:

2.1. 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 фрагменте карты градостроительного зонирования населенного пункта муниципального образования.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию муниципального образования. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;
- 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.);
- 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.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления администрация муниципального образования запрашивает письменные заключения по предмету запроса от: а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды; б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору; в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные 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.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- 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;
- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в администрацию муниципального образования в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки, администрацией муниципального образования подготавливается письменное заключение по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет Главе 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.

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.

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

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

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

2.2. 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.

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.

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:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами сельского поселения;
- 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).

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.

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

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой муниципального образования не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

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

3. Публичные слушания по обсуждению градостроительной документации:

3.1 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.

3.2. 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:

- 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);

- 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);
- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

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

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

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

- 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;
- 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;
- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
- 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;
- 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 сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

3.5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

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:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;
- дата, время и место проведения публичного слушания, контактный телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;
- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

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.

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее четырех 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.

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

3.6. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его Главе муниципального образования.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола публичных слушаний.

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

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

3.7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 3 подпунктом 3.4. настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

Глава 1.4. Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Статья 10. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства

1. Предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства могут только земельные участки из состава земель, которые согласно законодательству не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.
2. 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, не требуется.

Распоряжение указанными землями до разграничения государственной собственности на землю осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное.

3. В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с пунктом 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, после вступления в силу настоящих Правил и при наличии градостроительной документации о застройке территории муниципального образования предварительное согласование мест размещения объектов не проводится.

4. В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

Предоставление земельных участков для строительства в аренду без предварительного согласования мест размещения объектов может осуществляться на торгах или без проведения торгов (конкурсов, аукционов). Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды этих земельных участков определяются Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации. Указанный порядок детализируется нормативными правовыми актами Свердловской области и муниципального образования.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в установленном порядке и включает следующие действия:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- подготовка проекта плана земельного участка (осуществляется путем разработки, согласования, проведения экспертизы, публичных слушаний по обсуждению проекта планировки, межевания и его утверждения в установленном порядке);
- определение на основании настоящих Правил разрешенного использования земельного участка;
- определение технических условий подключения объектов планируемого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, инженерно-геологических условий для строительства;
- установление (на основе подготовленного проекта плана земельного участка) границ земельного участка на местности;
- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) государственный кадастровый учет земельного участка;

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

6. Решение органа местного самоуправления муниципального образования о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

7. Решение (либо выписка из него) о предоставлении либо об отказе в предоставлении земельного участка выдается заявителям в семидневный срок со дня его принятия.

Решение об отказе в предоставлении земельного участка может быть обжаловано заявителем в судебные органы.

В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка судебные органы в своем решении обязывают орган местного самоуправления муниципального образования предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

Статья 11. Принципы организации процесса подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.

1. 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;
- земельным законодательством - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

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

3. В соответствии с земельным законодательством до разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления муниципального образования распоряжаются сформированными земельными участками, расположенными в границах населенных пунктов 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.

Не допускается осуществлять 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.

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

4. 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.

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

5. Физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды 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.

6. 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 определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ, является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением, в порядке статьи 18 Правил землепользования и застройки муниципального образования, границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка;

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

7. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, сформирован и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием следующих документов:

- плана земельного участка, подготовленного по установленной форме в результате правового зонирования и планировки территории, утвержденного Главой муниципального образования;
- кадастрового плана земельного участка, подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков и иных объектов недвижимости на основе плана земельного участка, утвержденного Главой муниципального образования;
- заключений о технических условиях подключения к внеплощадочным (расположенным вне границ земельного участка) сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения.

Указанные документы комплектуются в виде пакета документов - паспорта земельного участка, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки путем участия в торгах, проводимых в установленном порядке администрацией муниципального образования.

8. Действия по подготовке земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с законом о государственном кадастре недвижимости.

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

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется статьями 30,31 настоящих Правил, градостроительным законодательством.

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

Утвержденный Главой муниципального образования градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки межевого плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета.

Если в результате подготовки кадастрового плана возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка могут вноситься соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом.

Утвержденные Главой муниципального образования планы земельных участков являются:

- неотъемлемым приложением к договорам купли-продажи, договорам аренды земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель и предоставленных физическим, юридическим лицам для строительства;
- основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном статьей 22 настоящих Правил, градостроительным законодательством.

Порядок подготовки и предоставления заключений о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с действующим законодательством.

10. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, являются кадастровые планы земельных участков, используемые для государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав на сформированные земельные участки.

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

- органов местного самоуправления муниципального образования;
- физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по подготовке земельного участка, не стало победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты из средств, предоставленных администрации муниципального образования победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка.

12. Сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам:

- посредством торгов - аукционов, конкурсов;
- на правах собственности, аренды.

Порядок предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции определяется в соответствии с земельным законодательством, статьей 11 Правил землепользования и застройки населенного пункта, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

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

1) подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей;

2) подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции (после освобождения территории от прав третьих лиц) по инициативе заявителей;
- для формирования кондоминиумов по инициативе домовладельцев;

3) подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их освоения и нового строительства по инициативе заявителей.

4) подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах краткосрочной аренды на срок не более одного года в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения.

Статья 12. Порядок подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей и муниципального образования.

1. Порядок подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей предусматривает следующее:

1.1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом.

В заявке и/или прилагаемых к ней материалах:

- 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 подготовки земельного участка);
- указываются инвестиционно - строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным Правилами землепользования и застройки применительно к территориальной зоне расположения подготавливаемого земельного участка;
- содержится ходатайство о предоставлении администрации муниципального образования исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе муниципального образования проекта плана земельного участка, разработку которого на основании представленной администрации муниципального образования исходной информации готов обеспечить заявитель в составе схемы межевания или градостроительной документации по планировке территории.

1.2. Администрация регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 7 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) решение о способе действий по планировке территории (посредством подготовки схемы межевания или градостроительной документации по планировке территории - совмещенного проекта планировки и межевания, или проекта межевания);

2) предложение заявителю обеспечить: а) подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации; б) подготовку проекта плана земельного участка и его утверждение в установленном порядке.

1.3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, путем:

- самостоятельных действий, если законом не определено иное;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

Указанные договоры заключаются с органами, организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в подпункте 1.4 настоящей статьи.

1.4. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет администрация муниципального образования, то форма договора, указанного в подпункте 1.3 настоящей статьи, состав, стоимость и сроки работ, проводимых в соответствии с этим договором, определяются нормативным правовым актом муниципального образования.

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 администрацией муниципального образования);

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

В случае, когда, подрядчиком работ по оказанию информационных услуг является администрация муниципального образования, то информацию, указанную в подпунктах 2, 3, 4 данного пункта настоящей статьи, администрация муниципального образования получает от соответствующих органов, организаций на основании соглашений между администрацией муниципального образования и этими органами, организациями об обмене информационными ресурсами, если иное не установлено законодательством в части регулярного и безвозмездного обмена информационными ресурсами.

Стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

1.5. Заявитель (заказчик), подготовивший исходную информацию, имеет право заключить со специализированной организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта плана земельного участка, разрабатываемого в составе схемы межевания, или градостроительной документации - совмещенного проекта планировки и межевания, проекта межевания - в соответствии с заключением администрации муниципального образования, принятом в порядке подпункта 1.2 настоящей статьи).

Проект плана земельного участка, подготовленный в составе схемы межевания, подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных, участков, иных объектов недвижимости. Указанное согласование обеспечивает заявитель (заказчик).

Проект плана земельного участка, подготовленный в составе градостроительной документации - совмещенного проекта планировки и межевания, проекта межевания подлежит:

- согласованию и экспертизе уполномоченными органами, организациями в порядке, определенном законодательством;
- обсуждению посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьей 9 Правил землепользования и застройки муниципального образования.

В случае, когда проект плана земельного участка подготовлен в составе градостроительной документации, заявитель (заказчик) обеспечивает проведение согласования, экспертизы, публичного слушания.

1.6. По завершении действий, указанных в подпункте 1.5 настоящей статьи, и при наличии комплекта 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 права третьих лиц, администрация не позднее семи рабочих дней после поступления указанного комплекта документов направляет заключение Главе муниципального образования.

Глава муниципального образования в течение семи рабочих дней после поступления от администрации муниципального образования заключения и комплекта документов принимает правовой акт, содержащий:

1) решение об утверждении плана земельного участка как самостоятельного документа, или об утверждении градостроительной документации по планировке территории и плана земельного участка, (планов земельных участков) в составе этой документации;

2) предложение заявителю обеспечить проведение землеустроительных работ, подготовку кадастрового плана земельного участка, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение 30 дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов с определением: а) формы торгов - аукциона, конкурса; б) органа, уполномоченного на проведение торгов (в случае, когда такой орган не определен ранее, или когда применительно к соответствующему случаю назначается иной уполномоченный орган); в) сроки подготовки уполномоченным органом документов для проведения торгов; г) даты проведения торгов;

4) обязательство возместить затраты заявителя на подготовку земельного участка в случае, если заявитель не станет победителем торгов.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно подпункту 2, дата проведения торгов может быть изменена, путем внесения дополнений и изменений в правовой акт.

1.7. Администрация муниципального образования в соответствии с действующим законодательством обеспечивает:

- подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

1.8. Заявитель, инициировавший 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 затраты на обеспечение работ по подготовке земельного участка.

1.9. С победителем торгов администрация муниципального образования заключает договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение указанных договоров должно состояться в течение 30 дней со дня принятия решения о результатах торгов, если по соглашению с победителем торгов не определено иное.

Примерные формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются Главой муниципального образования.

1.10. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, а также планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, его осуществление, приемку построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

2. Порядок подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе предусматривает следующее:

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

2.2. Администрация муниципального образования организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков в рамках:

- проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- осуществляемых на основе утвержденного Главой муниципального образования плана работ по межеванию неразделенных на земельные участки сельских территорий жилого и иного назначения.

2.3. Указанные работы:

- оплачиваются из средств местного бюджета, а их стоимость включаются как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков (или права их аренды), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;
- выполняются по договорам с администрацией муниципального образования физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого администрацией муниципального образования в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования.

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

- решение администрации муниципального образования о способе действий по планировке территории - посредством подготовки схемы межевания или градостроительной документации по планировке территории (совмещенного проекта планировки и межевания, или проекта межевания);
- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;
- исходные данные в составе, определенном подпунктом 1.4 настоящего порядка, передаваемые администрацией муниципального образования подрядчику по договору.

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

- обеспечивает согласование администрацией муниципального образования подготовленного проекта плана земельного участка, совместно с администрацией муниципального образования проводит действия по согласованию проекта плана земельного участка с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, в случае, когда, земельный участок подготовлен в составе схемы межевания;
- обеспечивает согласование и экспертизу подготовленного проекта плана земельного участка уполномоченными органами, организациями в порядке, определенном действующим законодательством, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены Правилами землепользования и застройки - в случае, когда земельный участок подготовлен в составе градостроительной документации по планировке территории - совмещенного проекта планировки и межевания, проекта межевания;
- передает администрации муниципального образования - заказчику работ по планировке территории проект плана земельного участка (в составе схемы межевания или градостроительной документации по планировке территории), документы, подтверждающие полученные согласования, положительные заключения экспертизы.

2.6. Администрация муниципального образования в течение семи рабочих дней:

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

- направляет Главе муниципального образования комплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект плана земельного участка (в составе схемы межевания или градостроительной документации по планировке территории), а также документы, свидетельствующие о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

2.7. Глава муниципального образования в течение семи рабочих дней после поступления от администрации муниципального образования указанного в подпункте 2.6 настоящей статьи комплекта документов принимает нормативный правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении плана земельного участка - как самостоятельного документа, или об утверждении градостроительной документации по планировке территории и плана земельного участка (планов земельных участков) в составе этой документации;
- о проведении на основании утвержденного плана земельного участка землеустроительных работ, подготовке кадастрового плана земельного участка, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;
- о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов с определением: а) формы торгов - аукциона, конкурса, б) органа, уполномоченного на проведение торгов (в случае, когда такой орган не определен ранее, или когда применительно к соответствующему случаю назначается иной уполномоченный орган), в) сроков подготовки документов для проведения торгов, г) даты проведения торгов.

2.8. Уполномоченный орган администрации муниципального образования в соответствии с действующим законодательством обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

Статья 13. Порядок подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции по инициативе заявителей и органов местного самоуправления муниципального образования.

1. Права физических и юридических лиц на осуществление реконструкции застроенных территорий.

1.1. Физические и юридические лица обладают правами:

- осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости;
- выступать с инициативой перед администрацией о проведении реконструкции – в случаях, когда физические и юридические лица, не обладают правами на земельные участки, иные объекты недвижимости, расположенные на территории предлагаемой реконструкции.

1.2. Физические и юридические лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, иные объекты недвижимости, расположенные на этом земельном участке, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка на основании утвержденной проектной документации.

Физические и юридические лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты

недвижимости, расположенные на этих земельных участках, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном статьей 14 Правил землепользования и застройки населенного пункта;
- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) на основании градостроительной документации по планировке территории - совмещенного проекта планировки и межевания, проекта межевания, утвержденного Главой муниципального образования.

1.3. Физические и юридические лица, не обладающие правами на земельные участки, иные объекты недвижимости, но заинтересованные в осуществлении реконструкции, могут выступить перед администрацией муниципального образования с инициативой путем направления в администрацию муниципального образования заявки с предложением рассмотреть вопрос о реконструкции соответствующей территории.

Администрация муниципального образования в течение 30 дней подготавливает и направляет заявителю ответ. В случае положительного ответа дальнейшие действия по подготовке и обеспечению реконструкции осуществляются в порядке, определенном настоящим документом.

2. Права органов местного самоуправления на осуществление реконструкции застроенных территорий.

2.1. Органы местного самоуправления муниципального образования, могут принимать участие в реконструкции застроенных территорий путем:

- выполнения администрации муниципального образования действий в ответ на инициативу заявителей (физических и юридических лиц, не обладающих правами на земельные участки, иные объекты недвижимости в пределах планируемой к реконструкции территории) в случаях, определенных пунктом 1 настоящей статьи, и выполняемых в порядке, определенном действующим законодательством;
- реализации самостоятельной инициативы по реконструкции соответствующих территорий.

Самостоятельная инициатива органов местного самоуправления муниципального образования по реконструкции территорий осуществляется на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с Генеральными планами населенных пунктов муниципального образования, путем:

- выполнения Думой муниципального образования действий, обусловленных приданием особого статуса реконструируемой территории в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним – подпунктом 2.2 настоящей статьи;
- выполнения администрацией муниципального образования действий без придания особого статуса реконструируемой территории в порядке, определенном законодательством и в соответствии с ним – пунктом 3 настоящей статьи.

2.2. Дума муниципального образования, руководствуясь нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации, может инициировать действия по реконструкции путем принятия нормативного правового акта о придании особого статуса реконструируемой территории в соответствующих границах.

В соответствии с законодательством, особый статус реконструируемой территории определяет реконструкцию как действия по реализации муниципальных нужд, в процессе осуществления которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости, принадлежащих физическим и юридическим лицам.

В указанных случаях порядок действий администрации муниципального образования, а также заинтересованных лиц по обеспечению условий и осуществлению реконструкции на территории, обремененной правами третьих лиц, определяется пунктом 3 настоящего документа и принимаемыми в соответствии с ним иными актами органов местного самоуправления муниципального образования.

2.3. Администрация муниципального образования по обращениям заявителей (инвесторов, застройщиков) или без таковых может инициировать процесс реконструкции при отсутствии нормативного правового акта о придании особого статуса реконструируемой территории в соответствующих границах.

При отсутствии указанного нормативного правового акта риски, связанные с возможностью отказа правообладателей недвижимости распорядиться принадлежащими им правами в пользу лица, осуществляющего реконструкцию, возлагаются на это лицо, которое несет также ответственность за осуществление реконструкции.

В указанных случаях порядок действий администрации муниципального образования, а также заинтересованных лиц по обеспечению условий и осуществлению реконструкции на территории, обремененной правами третьих лиц, определяются пунктом 3 настоящего документа.

3. Порядок подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции по инициативе заявителей и органов местного самоуправления муниципального образования .

3.1 Этап первый: подготовка и проведение конкурса, переговоров с целью выбора наилучших градостроительных предложений и инвестора, предоставление ему права на разработку градостроительной документации – проекта планировки реконструируемой территории.

Во исполнение нормативного правового акта о придании особого статуса реконструируемой территории и (или) на основании соответствующего заключения Главы муниципального образования администрация муниципального образования принимает решение о подготовке пакета документов, необходимых для проведения конкурса среди инвесторов, застройщиков на наилучшие градостроительные и инвестиционные предложения по реконструкции соответствующей территории, в котором определяется:

- администрация муниципального образования уполномоченным органом, ответственным за подготовку указанного пакета документов, а также определяются иные органы администрации муниципального образования, участвующие в подготовке соответствующих документов;
- состав подготавливаемого пакета документов;
- дата представления подготовленного пакета документов Главе муниципального образования для принятия решения о проведении указанного конкурса.

В пакет документов включается следующее:

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

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, полученную подрядчиком 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) расчетные показатели для использования в качестве критериев при определении победителя конкурса (включая затраты на переселение граждан, проживающих в ветхом жилищном фонде; затраты на модернизацию внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры; показатель начальной минимальной стоимости земельного участка, земельных участков, или права его, их аренды, которую победитель конкурса будет обязан оплатить после освобождения территории от прав третьих лиц – в случае, если более высокий показатель стоимости не будет предложен победителем конкурса; другие показатели, необходимые для расчетов экономической целесообразности проведения реконструкции);

5) проект формы инвестиционного договора, предлагаемого для заключения между администрацией и победителем конкурса;

б) иные документы и материалы, необходимые для проведения конкурса.

Примерная форма инвестиционного договора утверждается Главой муниципального образования и должна содержать:

- обязательства администрации муниципального образования предоставить победителю конкурса (инвестору, застройщику) право собственности или аренды земельных участков, иных объектов недвижимости (по выбору вида права инвестором, застройщиком) после выполнения им подготовительных работ, включающих подготовку градостроительной документации - проекта планировки, освобождение территории от прав третьих лиц путем переселения граждан (в том числе из ветхого жилищного фонда), предоставления помещений собственникам недвижимости взамен освобождаемых, модернизацию внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры;
- обязательства победителя конкурса (инвестора, застройщика) выполнить подготовительные работы и после приобретения прав на земельные участки, иные объекты недвижимости, освобожденные от прав третьих лиц, обеспечить выполнение последующих действий по реконструкции в соответствии с условиями инвестиционного договора, утвержденной градостроительной и проектной документацией;
- иные положения, предусмотренные законодательством.
- На основании подготовленного пакета документов Глава муниципального образования принимает решение о проведении конкурса на предоставление победителю права подготовить и осуществить реконструкцию. В этом решении определяются:
- уполномоченный орган администрации муниципального образования, ответственный за проведение конкурса и обеспечение проведения реконструкции;
- дата проведения конкурса;
- иные вопросы организации и проведения конкурса.

Порядок проведения конкурсов среди инвесторов, застройщиков на право подготовки и осуществления реконструкции определяется в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

В заявках претендентов на участие в конкурсе должны содержаться градостроительные предложения по преобразованию территории, обобщенный бизнес-план организации процесса реконструкции, предложения, относящиеся к планируемому срокам работ, выплатам за право на земельный участок, которое предоставляется после его освобождения от прав третьих лиц, другие показатели, отвечающие условиям конкурса.

В составе обобщенного бизнес-плана инвесторы, претендующие на участие в конкурсе, предлагают один из трех вариантов организационной схемы:

- вариант 1 – планируемый срок действия инвестиционного договора и проведения работ предлагается установить вплоть до завершения третьего этапа и завершения расчетов инвестора с администрацией после того, как инвестор продал сформированные им и освобожденные от прав третьих лиц земельные участки (переуступил права аренды на них), иные объекты недвижимости другим застройщикам для завершения процесса реконструкции на подготовленной территории;
- вариант 2 – планируемый срок действия инвестиционного договора и проведения работ инвестором устанавливается вплоть до завершения четвертого этапа и завершения расчетов инвестора с администрацией муниципального образования, т.е. инвестор самостоятельно проводит все работы по формированию земельных участков и осуществлению реконструкции;
- вариант 3 - планируемый срок действия инвестиционного договора и проведения работ инвестором устанавливается вплоть до завершения четвертого этапа и завершения расчетов инвестора с администрацией муниципального образования, при этом инвестор по завершении третьего этапа продает принадлежащие ему права собственности (переуступает права аренды) на некоторые из сформированных и освобожденных от прав

третьих лиц земельные участки и иные объекты недвижимости другим застройщикам для завершения процесса реконструкции, инвестор самостоятельно завершает работы по реконструкции на земельных участках, которые не были им переданы другим застройщикам (сочетание первого и второго вариантов).

Конкурс считается состоявшимся, если в нем приняли участие не менее двух претендентов. В случае, когда на конкурс представлена только одна заявка, соответствующая условиям и требованиям проведения конкурса, комиссия может принять решение о предоставлении заявителю прав на разработку градостроительной документации – проекта планировки реконструируемого квартала, подготовку бизнес-плана и заключение инвестиционного договора.

Критериями для определения победителя конкурса являются содержание и качество градостроительных предложений, размеры и сроки выплат за право на земельный участок, другие показатели и характеристики.

Уполномоченный орган администрации муниципального образования заключает с победителем конкурса инвестиционный договор, в котором определяются взаимные обязательства сторон на подготовительном этапе, который завершается после того, когда победителем конкурса (при содействии администрации муниципального образования):

- обеспечена подготовка, согласование, обсуждение с населением и утверждение в установленном порядке проекта планировки реконструируемой территории;
- обеспечено освобождение территории от прав третьих лиц путем переселения граждан из ветхого жилищного фонда, перемещения иных правообладателей недвижимости;
- выполнено строительство, модернизация внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры;
- произведен (в случае необходимости) снос строений в соответствии с утвержденным проектом планировки;
- сформированы земельные участки, произведен их государственный кадастровый учет;
- произведены в пользу администрации муниципального образования выплаты за право на сформированные земельные участки (в случаях, когда согласно предъявленным и утвержденным в результате конкурса расчетам стоимость земельных участков, или права их аренды оказалась выше суммы слагающих эту стоимость компонентов – затрат на модернизацию внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, освобождение территории от прав третьих лиц, снос ветхих объектов);
- заключены договоры купли-продажи или договоры аренды сформированных и освобожденных от прав третьих лиц земельных участков в пределах реконструируемой территории;
- зарегистрированы права собственности или аренды на сформированные земельные участки.

В инвестиционном договоре могут быть отражены взаимные обязательства сторон, которые будут выполняться после окончания предварительного этапа, вплоть до завершения процесса реконструкции.

В инвестиционном договоре может предусматриваться возможность включения в него по взаимному согласию сторон дополнительных соглашений, необходимость которых может возникнуть в связи с необходимостью внесения дополнений и изменений в первоначально определенные показатели выполнения проекта освоения территории. Сторона договора, представляющая администрацию муниципального образования, имеет право заключать указанные дополнительные соглашения только при наличии согласования Комиссии по землепользованию и застройке. Порядок действий Комиссии по предоставлению указанного согласования определяется Главой муниципального образования.

3.2 Второй этап: подготовка выбранным инвестором градостроительной документации - проекта планировки реконструируемой территории, согласование, обсуждение, проведение государственной экспертизы и утверждение проекта планировки; подготовка и согласование уточненного бизнес-плана, заключение инвестиционного договора

Второй этап начинается с принятия Главой муниципального образования распоряжения о предоставлении выбранному инвестору права на разработку градостроительной документации –

проекта планировки реконструируемой территории, а также на подготовку уточненного (в соответствии с утвержденной градостроительной документацией) бизнес-плана и завершается заключением инвестиционного договора.

В течение 10 рабочих дней со дня принятия указанного распоряжения (или в иной срок, согласованный с инвестором) администрация муниципального образования обеспечивает подготовку и передачу инвестору задания на разработку градостроительной документации, которое включает:

- градостроительное задание,
- технические условия на модернизацию и подключение к сетям инженерно-технического обеспечения,
- перечень организаций, которые должны согласовывать подготовленную градостроительную документацию (с указанием организаций, разделов градостроительной документации, согласуемых соответствующими организациями, а также документов, нормативов, правил, на соответствие которым проверяются разделы градостроительной документации).

Задание подготавливается с учетом градостроительных регламентов, установленных Правилами землепользования и застройки, а при отсутствии Правил – с учетом ранее предоставленного для проведения конкурса заключения специалиста администрации Байкаловского муниципального района, а также с учетом одобренных комиссией предложений инвестора.

Проект планировки реконструируемой территории должен включать графические материалы и пояснительную записку.

Обязательными положениями проекта планировки в соответствии с СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»

являются:

- красные линии и линии регулирования застройки;
- поперечные профили улиц и магистралей;
- параметры улиц, проездов, пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта (включая места хранения автотранспорта);
- параметры инженерной и социальной инфраструктур и благоустройства территорий;
- границы земельных участков и предложения по установлению публичных сервитутов (при разработке проектов межевания в составе проектов планировки);
- плотность и параметры застройки;
- размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения;
- территории общего пользования;
- меры по защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне;
- иные положения, устанавливаемые заданием на разработку проекта планировки.

Подготовленный проект планировки представляется инвестором администрации муниципального образования на согласование, которое проводится организациями, указанными в ранее предоставленном инвестору задании на разработку градостроительной документации. Администрация муниципального образования обеспечивает с участием инвестора:

- согласование и проведение государственной экспертизы проекта планировки в установленном порядке,
- проведение публичных слушаний.

Публичные слушания проводятся после получения согласований и положительного сводного заключения государственной экспертизы, которые свидетельствуют о соответствии проекта планировки государственным строительным нормам и правилам.

Публичные слушания организует и проводит комиссия по землепользованию и застройки, созданная в соответствии с правилами землепользования и застройки, а при отсутствии указанных Правил – комиссия, созданная распоряжением Главы муниципального образования.

Публичные слушания проводятся с целью:

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования решений по землепользованию и застройке;
- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, оказавшихся в непосредственной близости со строительными площадками, а также владельцам сопряженных объектов недвижимости;
- согласования проектов границ земельных участков, отступов планируемых построек друг от друга, границ действия публичных сервитутов.

Критериями для решений, принимаемых комиссией в результате публичных слушаний, являются градостроительные регламенты, установленные правилами землепользования и застройки, строительные нормы и правила.

Публичные слушания проводятся в порядке, определенном статьей 9 настоящих Правил.

3.3 Третий этап: выполнение условий инвестиционного договора - освобождение земельных участков и иных объектов недвижимости от прав третьих лиц (переселение граждан из ветхого фонда, предоставление помещений иным лицам), модернизация внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав инвестора на сформированные земельные участки и иные объекты недвижимости.

Третий этап начинается со дня подписания инвестиционного договора. Дата завершения этапа устанавливается инвестиционным договором с учетом организационной схемы процесса реконструкции, предъявленной инвестором и согласованной администрацией муниципального образования.

В случае, когда инвестором предъявлен и администрацией муниципального образования согласован первый вариант организационной схемы, то третий этап, а вместе с ним и действие инвестиционного договора завершается подписанием акта о выполнении условий инвестиционного договора после того, как инвестор, продав сформированные им и освобожденные от прав третьих лиц земельные участки (переуступив права аренды на них), иные объекты недвижимости другим застройщикам для завершения процесса реконструкции, рассчитался с администрацией муниципального образования за реализованное им право подготовки территории для последующей реконструкции.

В других случаях (когда инвестором предъявлен и администрацией муниципального образования согласован второй или третий вариант организационной схемы) третий этап завершается получением инвестором документов о государственной регистрации прав на все сформированные им и освобожденные от прав третьих лиц земельные участки и иные объекты недвижимости. В этих случаях четвертый этап может быть начат до завершения третьего этапа и реализовываться применительно к тем земельным участкам и иным объектам недвижимости, на которые инвестором получены документы о государственной регистрации его прав.

Следующие действия в рамках третьего этапа могут осуществляться последовательно или параллельно в соответствии с графиком работ, утвержденным в составе инвестиционного договора:

- заключение индивидуальных договоров между инвестором и правообладателями недвижимости о предоставлении им иных земельных участков и помещений взамен освобождаемых в пользу инвестора; выполнение условий указанных договоров – освобождение реконструируемой территории от прав третьих лиц;
- подготовка в соответствии с утвержденной градостроительной документацией проектной документации на строительство, реконструкцию объектов и сетей внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры, объектов в пределах сформированных земельных участков. Работы по подготовке проектной документации могут быть начаты на предшествующем этапе – параллельно с подготовкой градостроительной документации;
- согласование и проведение государственной экспертизы проектной документации, получение разрешений на снос, реконструкцию, новое строительство применительно к отдельным объектам;

- проведение работ по реконструкции, модернизации, строительству объектов и сетей внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры; обеспечение действий комиссии по приемке указанных объектов;
- государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав инвестора на сформированные и освобожденные от прав третьих лиц земельные участки и иные объекты недвижимости.

Предоставление инвестором правообладателям недвижимости, расположенной на реконструируемой территории, иных земельных участков и помещений взамен освобождаемых осуществляется на основе индивидуальных договоров, заключаемых инвестором с каждым из указанных правообладателей недвижимости.

Подготовка проектной документации на строительство, реконструкцию объектов и сетей внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры, объектов в пределах сформированных земельных участков, согласование и проведение государственной экспертизы проектной документации, получение разрешений на снос, реконструкцию, новое строительство применительно к отдельным объектам осуществляется в установленном порядке.

В случае, когда инвестором предложен и администрацией муниципального образования согласован первый вариант организационной схемы, инвестор после регистрации прав на сформированные им земельные участки и иные объекты недвижимости продает их (переуступает права аренды) другим инвесторам, застройщикам для продолжения и завершения реконструкции на подготовленной для этого территории. В соответствии с условиями инвестиционного договора инвестор рассчитывается с администрацией муниципального образования, после чего подписывается акт о выполнении инвестиционного договора и прекращении его действия.

Статья 14. Порядок подготовки земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и нового строительства по инициативе заявителей и администрации муниципального образования.

1. Порядок подготовки земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и нового строительства по инициативе заявителей предусматривает следующее.

1.1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по подготовке на незастроенных территориях земельных участков, их обустройстве путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной территории, подают соответствующую заявку в администрацию муниципального образования.

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

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предварительных предложений по ее планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений Генеральным планам населенных пунктов муниципального образования, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

1.2. Администрация муниципального образования регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки в части соответствия инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

1) отклонить заявку - по причине ее несоответствия Генеральному плану, Правилам землепользования и застройки муниципального образования, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем подготовки проекта распоряжения Главы муниципального образования о проведении конкурса среди инвесторов, застройщиков на лучшие градостроительные и инвестиционные предложения по освоению соответствующей территории.

В случае принятия решения о поддержке инициативы заявителя администрация муниципального образования в течение последующих 15 рабочих дней готовит проект указанного распоряжения и направляет его Главе муниципального образования.

1.3. Глава муниципального образования в течение 10 рабочих дней со дня поступления от администрации муниципального образования проекта распоряжения принимает распоряжение о проведении конкурса среди инвесторов, застройщиков на лучшие градостроительные и инвестиционные предложения по освоению соответствующей территории, содержащее:

- решение о назначении администрации муниципального образования уполномоченным органом по подготовке пакета документов, необходимых для проведения указанного конкурса;
- решение об утверждении плана работ по подготовке пакета документов, необходимых для проведения конкурса, с распределением ответственности структурных подразделений администрации муниципального образования по выполнению соответствующих работ с указанием сроков их завершения.

1.4. Копия распоряжения Главы муниципального образования направляется заявителю в течение 3 рабочих дней со дня принятия распоряжения.

2. Порядок подготовки земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и нового строительства по инициативе администрации муниципального образования предусматривает следующее.

2.1. Администрация муниципального образования участвует в подготовке земельных участков 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:

в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в соответствии с пунктом 1.

2.2. Администрация муниципального образования в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь материалами Генерального плана населенного пункта муниципального образования, Правилами землепользования и застройки муниципального образования, подготавливает и представляет Главе муниципального образования проект распоряжения о проведении конкурса среди инвесторов, застройщиков на лучшие градостроительные и инвестиционные предложения по освоению соответствующей территории, а также пакет документов, необходимых для проведения указанного конкурса.

2.3. Указанный в подпункте 2.2 настоящей статьи пакет документов может подготавливаться с учетом согласованных предложений заявителя, заявителей (при наличии таких предложений) и должен содержать следующее:

- расчетные показатели для использования в качестве критериев при определении победителя конкурса (включая затраты на развитие, модернизацию внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры, показатель начальной минимальной стоимости земельных участков, или права их аренды, другие показатели, необходимые для экономических расчетов и обоснований реализуемости проекта освоения соответствующей территории);
- проект формы инвестиционного договора, предлагаемого для заключения между администрацией муниципального образования и победителем конкурса;
- иные документы и материалы, необходимые для проведения конкурса.

2.4. Примерная форма инвестиционного договора, указанного в подпункте 2.3 настоящей статьи утверждается Главой муниципального образования.

В проекте инвестиционного договора фиксируются взаимные обязательства сторон договора и их действия на двух стадиях действий победителя конкурса (инвестора, застройщика):

- первая подготовительная стадия, на протяжении которой победитель конкурса (инвестор, застройщик) производит действия и затраты под обязательство администрации

муниципального образования предоставить ему права на сформированные земельные участки;

- вторая завершающая стадия, на протяжении которой инвестор, застройщик, ставший правообладателем сформированных земельных участков, производит строительство в соответствии с документами, утвержденными на подготовительной стадии.

В проекте инвестиционного договора фиксируются также:

- показатели стоимости земельных участков (или права их аренды), которую инвестор, застройщик обязуется выплатить в пользу администрации муниципального образования (в случае, когда согласно предъявленным и утвержденным в результате конкурса расчетам стоимость земельных участков, или права их аренды оказалась выше суммы слагающих эту стоимость компонентов – затрат инвестора на модернизацию внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, затрат инвестора на строительство социальных объектов, передаваемых после их строительства в муниципальную собственность);
- показатели затрат на строительство внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры, иные затраты (в том числе, связанные со строительством социальных объектов, передаваемых инвестором после их строительства в муниципальную собственность);
- график выплат, производимых инвестором, застройщиком в пользу администрации муниципального образования.

В проекте инвестиционного договора может предусматриваться возможность включения в него по взаимному согласию сторон дополнительных соглашений, необходимость которых может возникнуть в связи с необходимостью внесения дополнений и изменений в первоначально определенные показатели выполнения проекта освоения территории. Сторона договора, представляющая администрацию муниципального образования, имеет право заключать указанные дополнительные соглашения только при наличии согласования Комиссии по землепользованию и застройке. Порядок действий Комиссии по предоставлению указанного согласования определяется Главой муниципального образования.

2.5. По завершении подготовки пакета конкурсной документации Глава муниципального образования принимает распоряжение о проведении конкурса среди инвесторов, застройщиков.

Предметом конкурса являются:

- выполнение работ по подготовке и обеспечению утверждения градостроительной документации – проекта планировки, совмещенного проекта планировки и межевания территории, подлежащей освоению;
- проведение землеустроительных работ по формированию земельных участков, спланированных посредством утвержденной градостроительной документации;
- право на заключение договора купли-продажи сформированных земельных участков в срок, установленный в извещении о проведении конкурса, после их государственного учета при условии утверждения Главой муниципального образования градостроительной документации;
- выполнение работ по обустройству территории посредством строительства дорожной и внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

Обязательными условиями конкурса являются:

- требования к представляемой на конкурс документации, отражающей предлагаемую участниками конкурса схему освоения и застройки территории;
- сроки и стоимость подготовки градостроительной документации;
- минимальная цена сформированных земельных участков;
- сроки и стоимость выполнения работ по обустройству территории посредством строительства дорожной и внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры;
- сроки осуществления жилищного и иного сопутствующего строительства на сформированных земельных участках.

Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наибольшую цену за предоставление в собственность сформированных земельных участков, не включая затраты на выполнение работ, являющихся предметом конкурса, при условии выполнения таким победителем условий конкурса.

При невыполнении победителем конкурса условий конкурса такой победитель конкурса возмещает причиненные продавцу убытки в полном объеме.

В случае, если на конкурс представлена только одна заявка, уполномоченный орган администрации муниципального образования имеет право заключить инвестиционный договор с подателем единственной заявки при условии, что эта заявка соответствует обязательным условиям конкурса, включая заявленные показатели стоимости земельных участков, которые должны быть не ниже минимальных значений, определенных в документах о проведении конкурса.

2.7. На первой стадии выполнения условий, инвестиционного договора инвестор, застройщик, при содействии уполномоченного органа администрации муниципального образования обеспечивает:

- в порядке, определенном законодательством, Правилами землепользования и застройки муниципального образования, подготовку, согласование, экспертизу, проведение публичных слушаний и утверждение Главой муниципального образования градостроительной документации – проекта планировки, совмещенного проекта планировки и межевания осваиваемой территории;
- подготовку в соответствии с утвержденной градостроительной документацией проектной документации на строительство объектов и сетей внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры; согласование, экспертизу и утверждение указанной проектной документации; получение разрешения на строительство в соответствии с утвержденной проектной документацией; осуществление строительства и получение разрешения на ввод в эксплуатацию построенных объектов и сетей внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры; государственный учет и государственную регистрацию прав муниципальной собственности на построенные объекты и сети внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры; заключение договора с управляющей компанией на обслуживание построенных объектов и сетей внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры;
- проведение государственного учета сформированных на основе градостроительной документации земельных участков и государственной регистрации прав инвестора, застройщика на сформированные земельные участки.

2.8. На второй стадии выполнения условий инвестиционного договора инвестор, застройщик имеет право:

- 1) распорядиться, принадлежащими ему земельными участками, в том числе путем их продажи физическим, юридическим лицам для строительства объектов в пределах этих участков;
- 2) самостоятельно обеспечить строительство объектов в пределах принадлежащих ему земельных участков и распорядиться ими по завершении строительства путем продажи этих земельных участков вместе с построенными на них объектами физическим и юридическим лицам.

2.9. Физические и юридические лица, которые приобрели у инвестора, застройщика права на земельные участки (в соответствии с подпунктом 1 пункта 2.8 настоящей статьи), а также инвестор, застройщик, действующий согласно подпункту 2 пункта 2.8 настоящей статьи, в установленном порядке:

- подготавливают, согласовывают, обеспечивают проведение экспертизы проектной документации на строительство объектов в пределах сформированных и обеспеченных инженерно-технической инфраструктурой земельных участков;
- получают разрешения на строительство и осуществляют строительство;
- обеспечивают получение разрешений на ввод в эксплуатацию построенных объектов, их учет и регистрацию прав на них, после чего указанные лица могут использовать эти

объекты для собственных нужд или продать земельные участки вместе с расположенными на них объектами другим лицам.

Статья 15. Порядок выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, а также администрации муниципального образования.

1. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования кондоминиумов осуществляются в порядке, определенном законодательством, Правилами землепользования и застройки и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования кондоминиумов осуществляются по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства;
- Администрации муниципального образования, которая обеспечивает подготовку (выделение) свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства;
- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 3 данной статьи настоящих Правил;
- Администрации муниципального образования, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Главой муниципального образования, обеспечивает выделение и предоставление собственникам помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и пунктом 5 данной статьи настоящих Правил.

3. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных зданий, обеспечивают подготовку для утверждения Главой муниципального образования проекта плана земельного участка в составе схемы межевания путем:

- действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данным пунктом настоящей статьи Правил;
- действий, осуществляемых по заявкам указанных лиц администрацией - в порядке, определенном пунктом 4 с учетом данного пункта настоящей статьи Правил.

Проект плана земельного участка подготавливается:

- в составе схемы межевания;
- в соответствии с формой плана земельного участка, утвержденного Главой муниципального образования (если иное не определено градостроительным законодательством);
- собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;
- физическими, юридическими лицами по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме;

- администрацией муниципального образования по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством) - в соответствии с пунктом 4 и с учетом данного пункта настоящей статьи Правил.

При подготовке и согласовании проекта плана земельного участка в составе схемы межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки территории;
- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
- 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 официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В схемах 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 муниципальной собственности и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

Проекты планов земельных участков в составе схем межевания подлежат согласованию администрацией муниципального образования - в части соответствия: а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов); б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства; в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории; правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов планов земельных участков в составе схем межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты планов земельных участков, совместно с администрацией муниципального образования. 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 9 Правил землепользования и застройки муниципального образования.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в схеме межевания: а) границ земельных участков, б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных и частных сервитутов.

Проекты планов земельных участков в составе схем межевания, а также документы проведенных согласований направляются Главе муниципального образования, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении плана земельного участка;
- об отказе в утверждении плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;
- заявители имеют право после внесения изменений, дополнений в схему межевания и проект плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение Главой муниципального образования.

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

- государственного кадастрового учета земельного участка;
- государственной регистрации прав на земельный участок;
- возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением Главы муниципального образования об утверждении плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления .

4. В целях реализации права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного жилого здания, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующую заявку в администрацию муниципального образования.

Администрация муниципального образования регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявки направляет заявителю одно из следующих предложений:

1) заключить с администрацией муниципального образования договор об оказании услуг в части подготовки схемы межевания и проекта плана земельного участка соответствующего многоквартирного жилого здания – в случае, если иное не определено законодательством, и при наличии нормативного правового акта администрации , определяющего возможность оказания администрацией муниципального образования данного вида услуг и размеры соответствующих тарифов на предоставление таких услуг;

2) в порядке, определенном пунктом 3 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку схемы межевания квартала и проекта плана земельного участка соответствующего многоквартирного жилого здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими правом выполнять указанные работы.

Подготовленный градостроительный план земельного участка подлежит согласованию и утверждению Главой муниципального образования в порядке, определенном пунктом 3 настоящей статьи.

5. Администрация муниципального образования может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке схем межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой муниципального образования;
- решения Главы муниципального образования, принятого на основании обращения администрации муниципального образования, Комиссии по землепользованию и застройке.

Администрация муниципального образования обеспечивает реализацию инициатив в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке схем межевания – если иное не определено законодательством;
- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке схем межевания.

Статья 16. Порядок подготовки земельных участков из состава земель общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения.

1. Правом подготовки земельных участков из состава земель общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладают:

- Администрация муниципального образования - применительно к землям общего пользования.

2. Границы земель общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), не подлежащих приватизации, определяются красными линиями, которые устанавливаются градостроительной документацией и утверждаются Главой муниципального образования.

3. Проекты планов земельных участков на землях общего пользования подготавливаются органами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, посредством разработки схем межевания, которые утверждаются указанными органами.

4. Подготовленные земельные участки из состава земель общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду на срок не более одного года.

С победителем конкурса заключается договор краткосрочной аренды земельного участка в соответствии с примерной формой договора, утвержденной Главой муниципального образования.

Глава 1.5. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.

Статья 17. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд.

1. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, законодательством Свердловской области. Настоящими Правилами, иными местными нормативными правовыми актами муниципального образования конкретизируются основания и условия изъятия (выкупа) земельных участков.

2. Основанием для принятия органами местного самоуправления муниципального образования решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения общественных слушаний) градостроительная документация — проекты планировки, проекты межевания. Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- наличие соответствующих муниципальных нужд;
- невозможности реализации муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- необходимость строительства объектов общего пользования, инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с утвержденным проектом планировки, проектом межевания, а именно: бульваров, парков, скверов, набережных, пляжей, улиц, дорог, мостов, туннелей, эстакад и других транспортных сооружений, магистральных и распределительных инженерных сетей и сооружений, объектов здравоохранения, ветеринарии, учреждений охраны правопорядка, пожарных частей и депо, общеобразовательных школ и дошкольных учреждений;
- подтвержденная решением Думы муниципального образования необходимость реконструкции территорий, застроенных аварийным и ветхим фондом, при условии уплаты выкупной цены владельцам недвижимости либо на основе соглашений между администрацией муниципального образования (или застройщиками — доверенными лицами администрации муниципального образования) и владельцами, квартиросъемщиками, предусматривающих предоставление адекватного жилья либо предоставления другого земельного участка с зачетом его стоимости в выкупную цену.

4. Решение об изъятии недвижимости может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов, на них расположенных. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 18. Установление 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 владельцев 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 действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков (на чертежах границ земельных участков), которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, детализирующими нормы законодательства и настоящих Правил.

Глава 1.6. Строительные изменения недвижимости.

Настоящая глава содержит положения, регламентирующие порядок производства строительных изменений недвижимости.

Статья 19. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации.

Правом производить строительные изменения недвижимости на территории - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), иными объектами недвижимости, или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 22 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные пунктом 2 статьи 20 настоящих Правил.

Статья 20. Виды строительных изменений недвижимости.

1. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство,
- требуется разрешение на строительство.

2. Не требуется получения разрешения на строительство для таких видов строительных изменений недвижимости, которые по своим целям, характеру и объему заведомо не приведут к нарушениям настоящих Правил, обязательных норм конструктивно-технологической и противопожарной надежности и безопасности сооружений.

К указанным видам изменений недвижимости могут относиться, в частности, текущий ремонт, некапитальные перестройки и внутренние перепланировки, замена оборудования (в случаях, когда это допускается нормативно-техническими актами и при условии, что это не снижает уровня безопасности и не связано с изменениями несущих конструкций объекта), внутренние отделочные работы, зданий, строений и другие незначительные изменения недвижимости.

Не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый владельцем недвижимости вид использования обозначен в списках статьи 32 настоящих Правил как основной или сопутствующий;
- эти действия не связаны с изменениями физических параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям правил безопасности (пожарной, санитарной и т.д.).

3. Разрешение на строительство предоставляется в установленном порядке, для строительных изменений недвижимости, не подпадающих под определения пункта 2 настоящей статьи.

Статья 21. Общие зональные и специальные согласования строительных намерений.

1. До получения разрешения на строительство необходимо согласование строительных намерений:

- общее зональное согласование - для основных и сопутствующих (вспомогательных) видов разрешенного использования недвижимости;
- специальное согласование – для тех видов использования недвижимости, которые поименованы в списках статьи 32 настоящих Правил как требующие такого специального согласования (условно разрешенные виды использования).

2. Общее зональное согласование устанавливает факт соответствия строительных намерений застройщика, зафиксированных в проектной документации, градостроительным регламентам в отношении основных и сопутствующих видов разрешенного использования недвижимости и предельных параметров разрешенного строительства.

Общее зональное согласование проектной документации проводится администрацией муниципального образования и выдается в виде соответствующего заключения.

По обращению застройщика, желающего на начальной стадии проектирования удостовериться в соответствии его строительных намерений градостроительным регламентам, может проводиться предварительное общее зональное согласование предварительных проектных проработок.

3. Состоявшееся специальное согласование означает, что на конкретном земельном участке разрешается тот вид использования недвижимости, который поименован в списках статьи 32 настоящих Правил как условно разрешенный и требующий специального согласования.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости,
- на стадии подготовки и согласования проектной документации, до получения разрешения на строительство,
- в процессе эксплуатации ранее созданных объектов недвижимости, когда у владельцев возникает намерение изменить их назначение.

4. Заявка на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию муниципального образования. Заявка должна содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;
- схему планируемой застройки участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и их характеристик (общая площадь, этажность и т.д.), открытых пространств, мест парковки автомобилей;
- 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 образующихся отходов, степень их опасности и места размещения, источники водоснабжения, объемы водопотребления, качество сточных вод и условия их сброса, наличие оползнеопасных участков, зеленых насаждений, водоохраных зон, водных объектов), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

5. По получении заявки, должностные лица администрации муниципального образования:

- в случае комплектности, регистрируют заявку;

- подготавливают письменное заключение администрации муниципального образования по предмету запроса (в срок до 21 дня после дня регистрации заявки);
- в течение двух дней после регистрации заявки запрашивают письменное заключение по предмету запроса от а) структурного подразделения администрации муниципального образования по экологии и природопользованию, б) центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, в) соответствующего органа по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим требованиям, а также по требованиям охраны памятников истории и культуры (статьи 34, 35 настоящих Правил).

Основаниями для составления письменных заключений являются:

- соответствие строительных намерений заявителя настоящим Правилам;
- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных уполномоченными органами в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных выше органов предоставляется Главе муниципального образования в течение 14 дней со дня поступления запроса.

6. Решение о предоставлении специального согласования принимается Комиссией по землепользованию и застройке по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний, проводимых в порядке статьи 9 настоящих Правил.

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

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

Отказ в предоставлении специального согласования может быть обжалован в суде.

Специальное согласование утрачивает силу в случаях, когда по истечении двух лет со дня его предоставления строительство не было начато или когда применительно к существующему объекту в течение 1 года не было произведено изменение вида его разрешенного использования. В этих случаях допускается продление срока действия специального согласования на следующий срок в порядке установленном настоящей статьёй.

Статья 22. Разработка, согласование и проведение экспертиз проектной документации. Разрешение на строительство.

1. Проектная документация разрабатывается по договорам подряда между лицами, владеющими земельными участками, иными объектами недвижимости - заказчиками, и лицами (физическими или юридическими), обладающими соответствующими лицензиями на проектирование, - подрядчиками.

2. К договору подряда прилагается задание на разработку проектной документации, которое подготавливается заказчиком с участием подрядчика и которое содержит описание инвестиционно-строительных намерений заказчика с соблюдением характеристик, параметров и условий выработанных на стадии формирования земельного участка как объекта недвижимости:

- назначения и параметров проектируемого объекта (которые не могут противоречить градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах применительно к соответствующей зоне, утвержденном и удостоверенном плане земельного участка);
- условий на подключение проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Заказчик, лицо (физическое или юридическое) обращается в администрацию муниципального образования для получения архитектурно-планировочного задания – разрешения на проектно-изыскательские работы.

4. На стадии подготовки задания к договору подряда на разработку проектной документации заказчик или его представитель - подрядчик, могут обратиться в администрацию муниципального образования, которая в течение десяти дней должна направить запросы в соответствующие организации о предоставлении заказчику условий на подключение проектируемого объекта к инженерно-техническим коммуникациям.

Указанные организации в срок не позднее 21 дня со дня поступления запроса подготавливают и предоставляют в администрацию муниципального образования свои условия, которые рассматриваются и согласовываются постоянно действующей Комиссией, созданной распоряжением Главы муниципального образования.

Состав материалов проектной документации, перечень согласующих органов, предмет и сроки согласования устанавливаются дифференцированно применительно к типам проектируемых объектов, их расположению в той или иной зоне.

5. Подготовленная проектная документация согласовывается специалистом администрации Байкаловского муниципального района.

Согласующие органы предоставляют в администрацию муниципального образования письменные заключения о согласовании, или об отказе в согласовании (с указанием причин отказа) в срок до 21 дня со дня получения запроса на согласование. Не поступление письменных заключений в указанный срок рассматривается как факт состоявшегося согласования.

Основаниями для отказа в согласовании могут быть только несоответствия проектной документации предметам согласования, установленным нормативными правовыми актами, настоящими Правилами, техническими нормативными документами. При наличии таких несоответствий проектная документация возвращается заявителю для их устранения.

6. В случаях, связанных с проектированием объектов, строительство которых полностью или частично финансируется из государственного бюджета, проектная документация подлежит рассмотрению Градостроительным Советом Комитета строительства архитектуры и градостроительства Свердловской области до начала процесса согласования проектной документации. Помимо установленных настоящими Правилами характеристик, Совет может рассматривать дополнительные характеристики - экономичность, функциональные удобства эксплуатации и архитектурно-художественные особенности проектируемого объекта.

7. Согласованная проектная документация подлежит экспертизе в порядке, определенном нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами.

8. Согласованная и прошедшая экспертизу проектная документация (в ее рабочей части) передается в Комитет по градостроительству для регистрации и получения разрешения на строительство и разрешения на строительные-монтажные работы.

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.

Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии Правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

Разрешение на строительство на земельном участке выдается органом местного самоуправления по месту нахождения такого земельного участка. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или 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.

Разрешение на строительство - Постановление Главы муниципального образования (или письменный отказ в предоставлении такового) готовится в течение 10 дней при представлении проектной документации специалисту администрации Байкаловского муниципального района, или в иной срок, согласованный с заявителем. Отказ в предоставлении разрешения на строительство может быть обжалован в суде.

Разрешение на строительство выдается на срок не более чем три года и может быть продлено на основании соответствующего заявления в порядке, установленном для предоставления разрешений на строительство.

При переходе прав собственности на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется за новым собственником и подлежит повторной регистрации.

9. Владелец земельного участка, иного объекта недвижимости (или его доверенное лицо - подрядчик), получивший разрешение на строительство, обязан до начала строительных работ письменно уведомить об этом органы архитектурно-строительного контроля и получить разрешение на ведение строительно-монтажных работ.

В случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах охраны памятников истории и культуры, оповещение о дате начала строительных, реконструктивных работ направляется также и в Областной научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области.

Статья 23. Строительные изменения недвижимости и контроль за их производством. Приемка в эксплуатацию завершенных строительством объектов. Контроль за использованием существующих объектов недвижимости.

1. Строительные изменения недвижимости производят физические, юридические лица, являющиеся:

- владельцами объектов недвижимости, по отношению к которым производятся изменения;
- подрядчиками - доверенными лицами владельцев недвижимости, действующими на основании договоров подряда на строительные работы.

В случаях и порядке, определенном законами, иными нормативными правовыми актами, строительные изменения недвижимости могут производиться только при наличии лицензий на соответствующие виды работ.

2. Надзор за строительством и реконструкцией объектов осуществляет уполномоченный орган администрации муниципального образования. Владельцы недвижимости, их доверенные лица (подрядчики) обязаны обеспечивать беспрепятственный доступ представителям органов контроля и надзора на места производства работ, возможность ознакомления с соответствующей документацией и осмотра произведенных работ.

3. Право на эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта возникает при условии соответствия этого объекта согласованной проектной документации, строительным нормам и правилам, нормам и правилам пожарной безопасности, иным обязательным требованиям, что подтверждается актом приемки законченного строительством объекта.

4. Порядок действий по приемке завершенных строительством объектов в эксплуатацию определяется нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами.

5. Контроль за использованием существующих объектов недвижимости осуществляют представители надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Представители надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законом, вправе беспрепятственно производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от владельцев недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

Владельцы недвижимости обязаны оказывать представителям надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законом, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Глава 1.7. Иные нормы регулирования землепользования и застройки.

Статья 24. Действие Правил по отношению к градостроительной документации.

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- разработке новых или корректировке ранее утвержденных Генеральных планов населенных пунктов муниципального образования с учетом и в развитие настоящих Правил;
- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;
- подготовке документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам).

Статья 25. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила.

1. Основанием для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Дума муниципального образования, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, субъекта Российской Федерации – Свердловской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим условиям и т.д.).

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

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям решениями Думы муниципального образования.

3. Правом инициативы внесения дополнений и изменений в настоящие Правила обладают государственные органы власти и управления, органы местного самоуправления в лице

должностных лиц, возглавляющих подразделения администрации, депутатов ; общественные организации, физические и юридические лица.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых на имя Главы муниципального образования. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьями 8 и 26 настоящих Правил.

Статья 26. Внесение дополнений и изменений в Правила.

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется на имя Главы муниципального образования. Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по застройке и землепользованию. Последний обязан организовать рассмотрение заявки посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 9 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, 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.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе 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 дополнений и изменений в настоящие Правила, Глава муниципального образования направляет проект соответствующих предложений Думе муниципального образования.

2. Дополнения и изменения разделов 1 и 2 Правил вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Дополнения и изменения раздела 2 Правил, касающиеся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон, могут быть приняты только при наличии положительного заключения администрации муниципального образования. Дополнения и изменения раздела 2 Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений, соответственно, Областного научно- производственного центра по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области и государственного органа по экологии и природопользованию Свердловской области.

Статья 27. Отклонения от Правил.

1. Владельцы земельных участков, существовавших до вступления в силу настоящих Правил, имеющих размеры меньше минимальных, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

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

2. Соответствующая заявка направляется в Комиссию по застройке и землепользованию и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами поселка;
- допустимы по архитектурным требованиям, строительным нормам и правилам, требованиям эстетики, экологии, пожарной безопасности.

3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с объектом, 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.

Разрешение на отклонение от Правил принимает Комиссия по застройке и землепользованию.

Статья 28. Ответственность за нарушения Правил.

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

Статья 29. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
- 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);
- 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);
- 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;
- 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 администрации 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.

5. В случаях перевода жилых помещений в нежилые или нежилых помещений в жилые необходимо специальное решение Главы муниципального образования, предоставляемое в соответствии с порядком, утвержденным Думой муниципального образования.

Глава 1.8. О подготовке документации по планировке территории.

Статья 30. Общие положения о планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

6. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки

проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

Статья 31. Разработка документации по планировке территории.

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами.

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

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

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией муниципального образования 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;

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 их состав градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или деление 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.

В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- 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;

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
- 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;
- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.
- Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:
- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

4. 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, отграничивающие 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.

