

П Р А В И Л А

землепользования и застройки Мирного

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	4
Глава 1. Общие положения по применению Правил.....	4
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	4
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	17
Статья 3. Регламенты использования территорий и их применение	18
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	23
Статья 5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану города Мирный, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории. Внесение изменений в Правила.....	23
Статья 5.1. Внесение изменений в Правила, приведение Правил в соответствие с правовыми актами.....	24
Глава 2. Права использования земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил.....	25
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	25
Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам	25
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки	26
Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку.....	26
Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке Мирного.....	27
Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления Мирного, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил.....	29
Глава 4. Общие положения о планировке территории.....	33
Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков	33
Статья 12. Градостроительные планы земельных участков	36
Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков.....	36
Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков	36
Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий	39
Статья 15. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства	40
Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации Мирного.....	42
Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства	43

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо администрации Мирного	44
Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства по инициативе заявителей	47
Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации Мирного	48
Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, в целях формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства	49
Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения	50
Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов	51
Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена	54
Статья 24. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена	54
Статья 25. Особенности предоставления земельных участков	55
Глава 7. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование	56
Статья 26. Общие положения о землях публичного использования	56
Статья 27. Установление и изменение границ земель публичного использования	57
Статья 28. Фиксация границ земель публичного использования	57
Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты	58
Глава 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности	58
Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности	59
Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности	61
Статья 32. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила	63
Статья 33. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории	68
Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	73
Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	77
Глава 9. Положения о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов	81
Статья 36. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд	81

Статья 37. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.....	82
Статья 38. Условия установления публичных сервитутов	83
Глава 10. Строительные изменения объектов капитального строительства.....	83
Статья 39. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства	84
Статья 40. Подготовка проектной документации.....	85
Статья 41. Выдача разрешений на строительство	88
Статья 42. Строительство, реконструкция	88
Статья 43. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	89
Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности	89
Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.....	89
Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней	90
Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушения Правил.....	91
Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства	91
Статья 47. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля.....	91
Статья 48. Ответственность за нарушения Правил	95
ЧАСТЬ II. КАРТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.	96
Глава 13. Карты территориального зонирования	96
Статья 49. Карта территориального зонирования Мирного	96
Глава 14. Карта зон с особыми условиями использования территорий	96
Статья 50. Карта зон с особыми условиями использования территорий	96
Глава 15. Виды территориальных зон.....	97
Статья 51. Перечень территориальных зон, выделенных на карте территориального зонирования.....	97
Статья 52. Виды охранных и защитных зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории.....	99
ЧАСТЬ III. РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	102
Глава 16. Градостроительные регламенты использования территорий	102
Статья 53. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	102
Статья 54. Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	106
Глава 17. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением охранных и защитных зон	107
Статья 55. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования.....	107
Статья 55.1. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных санитарно-защитными и охранными зонами..	107
Статья 55.2. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных водоохранными зонами и зонами санитарной охраны источников водоснабжения	110
Статья 55.3. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных ограничениями по условиям сохранения образовательных учреждений и учреждений здравоохранения.....	112
Приложение к Правилам землепользования и застройки Мирного	113

Преамбула

Правила землепользования и застройки Мирного (далее по тексту – Правила) документ территориального зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ), Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Градостроительным кодексом Архангельской области, иными законами и нормативными правовыми актами Архангельской области, Уставом муниципального образования «Мирный» (далее по тексту – Уставом Мирного), Генеральным планом города Мирный, а также с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Мирного, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, и устанавливающий территориальные зоны, регламенты использования территорий, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Глава 1. Общие положения по применению Правил

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

акт о выборе земельного участка – документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства объекта капитального строительства (в том числе линейного) и установления его охранной или санитарно-защитной зоны, по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, утверждаемый главой администрации Мирного;

акт приемки – документ, подготовленный по завершению строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 ГК РФ акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на основании договора аренды;

блокированный жилой дом – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 ГК РФ государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

боковые границы участка – границы, соединяющие лицевую и заднюю границы участка;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

вновь выявленный объект культурного наследия – объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр, об отказе в таком включении;

водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям рек, озер и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с действующим законодательством в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного мира;

временные здания и сооружения – объекты, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка (автомоечный комплекс, размещаемый до реконструкции дороги, и др.);

временные здания и сооружения для нужд строительного процесса – здания и сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или наивысшей отметки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе регламента использования территорий применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте территориального зонирования;

государственный строительный надзор – надзор, осуществляемый при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 ГК РФ либо проектная документация таких объектов капитального строительства является типовой проектной документацией или ее модификацией;

градорегулирование – регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия граждан) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов, осуществляемая в виде территориального планирования, территориального зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительное задание – документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории, в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством, настоящими Правилами;

градостроительные изменения – изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями регламента использования территорий;

градостроительная подготовка территорий – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с главой 5 Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

градостроительная подготовка реконструкции объекта – градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства на этом земельном участке, осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка (при наличии кадастрового паспорта или кадастрового плана земельного участка), подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства;

градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) – документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 ГК РФ, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

градостроительный регламент – регламент использования территории, устанавливаемый Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон сельскохозяйственного назначения;

дачное строительство – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого

дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

задняя граница участка – граница участка, как правило, параллельная лицевой границе земельного участка;

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

застройщик – физическое лицо (в том числе индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо, которое обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

зеленые насаждения общего пользования – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских лесов, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц);

зеленые насаждения ограниченного пользования – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования (в том числе парки специализированные, озеленение учреждений народного образования, иных учреждений);

зеленые насаждения внутриквартального озеленения – все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам;

земельные участки как объекты градостроительной деятельности – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, а также зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

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

земли публичного использования – земли, в состав которых включаются территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения и т.п.), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов;

зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений, зоны охраняемых объектов, иные зоны, для которых устанавливается особый режим использования, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

инженерная подготовка территории – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

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 Мирного;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

капитальный ремонт линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

карта территориального зонирования – полноцветная карта в составе Правил, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения;

квартал (микрорайон) – основной планировочный элемент застройки в структуре Мирного, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры Мирного, в пределах которого размещаются жилые дома,

учреждения и предприятия обслуживания местного значения, иные объекты обслуживания;

Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия) – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации Мирного, создаваемый в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и для решения иных вопросов в соответствии с положением о Комиссии;

коэффициент застройки – отношение застроенной части территории земельного участка к части территории, свободной от застройки (%);

коэффициент строительного использования земельного участка – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка (%);

коэффициент озеленения – отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади земельного участка, свободного от озеленения (%);

красные линии основные (далее также – основные красные линии) – линии, которые устанавливаются посредством разработки проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные, другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), 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);

красные линии планировочной структуры кварталов (внутриквартальные красные линии) – линии, которые обозначают границы структурных элементов кварталов (микрорайонов), в том числе расположенных в их пределах территорий общего пользования – зеленых насаждений общего пользования, внутриквартальных проездов и проходов общего пользования и других подобных объектов, а также внутриквартальных линейных объектов – подъездных железнодорожных линий, технических зон внутриквартальных линий электропередач, линий связи, трубопроводов и других подобных объектов (далее также – вспомогательные красные линии);

линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

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

линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и, в соответствии с ГК РФ, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

лицевая граница участка – граница участка, примыкающая к улице, на которую ориентирован главный фасад здания;

многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в соответствии с жилищным законодательством;

объект капитального строительства – существующее здание, строение, сооружение, а также объект, строительство которого не завершено (далее – объект незавершенного строительства), перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, за исключением временных строений и сооружений (киосков, навесов и других подобных объектов);

объекты некапитального строительства – временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения;

огородничество – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и

муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.), обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

отступ здания, сооружения (от границы участка) – расстояние между границей участка и стеной здания;

площадь земельного участка – площадь территории горизонтальной проекции земельного участка;

подзона территориальной зоны – часть территориальной зоны, для которой определены индивидуальные предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

правообладатели земельных участков – собственники, а также владельцы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с регламентом использования территорий;

прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны водоема, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проект границ земельного участка – совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах **местоположение**, размеры и границы земельных участков;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с **градостроительным** законодательством, техническими регламентами (до их ввода в действие – строительными нормами и правилами) содержащая текстовые и графические материалы, определяющие основные положения и характеристики территории при разработке документации по территориальному планированию, планировке территории; архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для

обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

проект планировки территории – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

проект планировки территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделения внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;

проект планировки территории линейного объекта – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления, корректировки (при необходимости) трассировки линейного объекта и обеспечения устойчивого развития территории как линейных объектов, так и образующих элементов планировочной структуры территории;

проект межевания территории – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Архангельской области, нормативным правовым актом администрации Мирного с учетом результатов общественных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет **выполнение** строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – документ, выдаваемый заявителю за подписью главы администрации Мирного, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 ГК РФ, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство,

реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, законодательством Архангельской области;

разрешение на условно разрешенный вид использования – документ, выдаваемый заявителю за подписью главы администрации Мирного, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 ГК РФ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) в соответствии с регламентом использования территорий, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными действующим законодательством, а также публичными сервитутами;

регламент использования территорий – устанавливаемый Правилами правовой режим земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны и определяющий 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;

резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд – деятельность администрации Мирного по определению территорий, необходимых для реализации муниципальных нужд из состава земель, находящихся в муниципальной собственности или земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также правовому обеспечению их использования в целях размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 ГК РФ, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий и т.д.;

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального

строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

садоводство – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

санитарные разрывы – расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений;

строительный контроль – проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

строительные изменения объектов капитального строительства – изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

территориальные зоны – зоны, для которых настоящими Правилами определены границы и установлены регламенты использования территорий;

территориальное зонирование – зонирование территории Мирного в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов использования территорий;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, территории объектов культурного наследия и т.д.), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, указами Президента Российской

Федерации или постановлениями Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

технические условия – условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

улично-дорожная сеть (УДС) – система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

уровень отмотки – средняя отметка отмотки (поверхности земли с твердым покрытием), примыкающей к зданию;

условно разрешенные виды использования – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 ГК РФ и статьей 34 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации;

частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости и лицом, требующим установления сервитута;

ширина участка по лицевой границе – расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе участка;

элемент планировочной структуры – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии со статьей 11 настоящих Правил), а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов;

этаж – пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

этажность здания — количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмотки не менее чем на два метра).

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с ГК РФ, ЗК РФ, вводят в Мирном систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития Мирного, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; 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, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на территориальном зонировании, являются:

1) создание условий для реализации планов и программ развития Мирного, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территорий Мирного;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства и лиц, желающих приобрести права владения земельными участками и владения, пользования и распоряжения объектами капитального строительства;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с регламентами использования территорий;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития Мирного, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

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

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава земель, находящихся в муниципальной собственности или

земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;
- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту Генерального плана города Мирный);
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;
- согласованию проектной документации;
- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- контролю за использованием земельных участков, строительными изменениями недвижимости, применению санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (далее по тексту – Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ) и ГК РФ), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- нормативными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила состоят из Преамбулы, I, II, III частей:

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки.

Часть II. Карты территориального зонирования.

Часть III. Регламенты использования территорий.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Мирного.

Статья 3. Регламенты использования территорий и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же

территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Регламент использования территорий территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

2. Регламент использования территорий не устанавливается на земельные участки, указанные в части 6 статьи 36 ГК РФ.

3. Порядок использования земель в Мирном определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на картах территориального зонирования (территориальные зоны), где отображаются границы и кодовые обозначения зон с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах территории объектов культурного наследия, определяются с учетом ограничений по использованию такой территории, установленных в соответствии с федеральными законами.

Для каждой из территориальных зон Правилами установлен регламент использования территории (часть III настоящих Правил).

В отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон сельскохозяйственного назначения, устанавливают градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

При этом границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте территориального зонирования.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Границы территориальных зон и регламенты использования территорий устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требований об учете прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Границы территориальных зон на карте территориального зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются (или планируются к размещению) объекты, виды использования

которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям Генерального плана города Мирный, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам.

При этом границы территориальных зон устанавливаются в увязке с территориальными объектами, имеющими однозначную картографическую проекцию:

- красными линиями;
- границами земельных участков;
- границами или осями полос отвода для коммуникаций;
- административными границами;
- естественными границами природных объектов;
- линиями улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположенных направлений;
- иными границами, отраженными в составе базисного плана земельного кадастра.

Границы территориальных зон должны обладать свойством однозначной идентификации, иметь картографическую координатную привязку.

Местоположение границ территориальных зон может быть уточнено в документации по планировке территории и иных документах, принимаемых в соответствии с законодательством и нормативно-правовыми актами, с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

5. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, их границы на картах зон с особыми условиями использования территорий и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в их пределах указаны в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений и отображенных на соответствующих картах, регламенты использования территорий применяются с учетом соответствующих ограничений.

6. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории Мирного, разрешенным считается такой вид использования, который соответствует:

- ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 15 настоящих Правил) включают:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ) не могут быть запрещены;

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

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках главы 15 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

8. Собственники земельных участков, собственники объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и изменять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ) и требований регламентов использования территорий в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этом случае необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, установленном статьей 41 настоящих Правил;

- при изменении одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если не затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. Вид разрешенного использования земельного участка считается измененным со дня внесения

соответствующих сведений о земельном участке в Государственный кадастр недвижимости;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенное использование по специальному согласованию. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 39 ГК РФ. Вопрос подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

9. Регламенты использования территорий в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

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

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующих "пятно застройки", за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков;

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек: существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно к площади земельных участков);

- иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне и подзоне, выделенной на карте территориального зонирования Мирного.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями размеров земельных участков и параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть

до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

Градостроительная подготовка территории и земельных участков в части информации о требованиях к инженерно-техническому обеспечению территории представлена в статье 23 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 органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Органы местного самоуправления Мирного обеспечивают возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в администрации Мирного;
- представления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил (градостроительных заключений), а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу на компенсационной основе.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с ГК РФ в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Мирного, ведение и состав которой определяются в соответствии с законодательством, главой 11 настоящих Правил и осуществляется администрацией Мирного.

Статья 5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану города Мирный, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории. Внесение изменений в Правила

1. Принятие Генерального плана города Мирный, внесение изменений в Генеральный план города Мирный (его корректировка), утверждение документов

территориального планирования Российской Федерации, Архангельской области применительно к территории Мирного, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную главой администрации Мирного документацию по планировке территории, утверждение главой администрации Мирного документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, внесения изменений в такие документы, такую документацию.

2. После введения в действие настоящих Правил администрация Мирного вправе принимать решения:

- о подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план города Мирный с учетом настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий;

- о подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства к соответствующим территориальным зонам.

Статья 5.1. Внесение изменений в Правила, приведение Правил в соответствие с правовыми актами

1. Внесение изменений в настоящие Правила производится в порядке и по основаниям, предусмотренном статьями 31–33 ГК РФ.

Публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в соответствии с главой 8 настоящих Правил.

2. Если внесение изменений в настоящие Правила обусловлено вступившими в законную силу судебными актами, которыми признан факт противоречия положений настоящих Правил Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, Уставу Архангельской области, законам Архангельской области, Уставу муниципального образования «Мирный», публичные слушания по внесению соответствующих изменений в настоящие Правила и проверка проекта изменений настоящих Правил на соответствие техническим регламентам не проводятся. Настоящее положение распространяется на все части Правил, включая входящие в их состав картографические и иные документы.

3. Настоящие Правила действуют в части, не противоречащей правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Глава 2. Права использования земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие настоящих Правил, являются действительными.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, который(е) не поименован(ы) как разрешенный для соответствующей территориальной зоны в главе 16 настоящих Правил;

2) имеют вид (виды) использования, который(е) не поименован(ы) как разрешенный для соответствующей территориальной зоны в главе 16 настоящих Правил, но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка и т.п.) значений, установленных в главе 16 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенных частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8–10 статьи 36 ГК РФ, статьей 7 настоящих Правил.

Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в частях 3, 4 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, установленным федеральным законодательством и настоящими Правилами.

Исключение составляют не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 6 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленного регламентом использования территорий в составе настоящих Правил, на иной запрещенный вид использования не допускается.

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в муниципальной собственности или земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях нового строительства или реконструкции существующих объектов капитального строительства;

- обращаются в администрацию Мирного с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции существующих объектов капитального строительства и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности или земель, государственная собственность на которые не разграничена;

- являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

- возведение объектов некапитального строительства на земельных участках в границах территорий общего пользования, передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных интересов или частных намерений по землепользованию и застройке.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке Мирного

1. Комиссия по землепользованию и застройке Мирного (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным, коллегиальным совещательным органом при администрации Мирного, формируется для реализации настоящих Правил.

2. Комиссия реализует следующие полномочия:

- обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов местного самоуправления Мирного, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

- подготавливает главе администрации Мирного заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу постановлений администрации Мирного, касающихся землепользования и застройки;

- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет направление сообщений о проведении публичных слушаний лицам, определенным статьями 39, 40 ГК РФ;
- осуществляет иные полномочия, возложенные на нее Положением о Комиссии.

3. Персональный состав Комиссии утверждается постановлением администрации Мирного.

4. В состав Комиссии входят представители следующих отраслевых органов администрации Мирного:

1) отдела градостроительства и архитектуры администрации Мирного (2 члена Комиссии);

2) муниципального учреждения «Комитет по управлению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Мирного» (2 члена Комиссии);

3) муниципального учреждения «Управление строительства и городского хозяйства» (2 члена Комиссии);

4) муниципального учреждения «Управление социальной политики и здравоохранения администрации Мирного» (1 член Комиссии);

5) муниципального учреждения «Финансово-экономическое управление» (1 член Комиссии).

5. В состав Комиссии входят депутаты городского Совета депутатов Мирного по согласованию с городским Советом депутатов Мирного.

6. Не более одной трети членов Комиссии могут составлять представляющие общественные и профессиональные интересы члены Комиссии, выбранные из выдвинутых некоммерческими организациями, зарегистрированными на территории Мирного, кандидатур. Срок полномочий таких членов Комиссии составляет 3 года.

Правом выдвигать кандидатуры в члены Комиссии обладают некоммерческие организации, зарегистрированные в Мирном. К документу о выдвижении прилагается биографическая справка о выдвинутом кандидате с указанием сведений о его квалификации (профессиональные знания, опыт и достижения).

Документы о выдвижении принимаются Комиссией с 1 сентября по 1 октября ежегодно.

До 15 октября Комиссия утверждает список кандидатов в члены Комиссии взамен членов Комиссии, прекращающих полномочия в текущем году. Выбывающие в текущем году члены Комиссии при утверждении списка не присутствуют и не голосуют. Комиссия вправе пригласить выдвинутых кандидатов в члены Комиссии на заседание Комиссии.

В двухнедельный срок после утверждения указанного списка кандидатов в члены Комиссии глава администрации Мирного принимает решение о внесении изменений в постановление администрации Мирного об утверждении персонального состава Комиссии исходя из числа кандидатур, содержащихся в списке, утверждая при этом новых членов в количестве, равном числу вакантных мест членов Комиссии.

Члены Комиссии, выбранные из выдвинутых некоммерческими организациями Мирного кандидатур, должны отчитываться перед выдвинувшей их организацией и представлять копию отчета председателю Комиссии.

7. В состав Комиссии по решению главы администрации Мирного могут также включаться представители государственных органов контроля и надзора, исполнительных органов государственной власти Архангельской области по согласованию с указанными органами.

8. Секретарем Комиссии назначается представитель отдела градостроительства и архитектуры администрации Мирного.

9. Общая численность Комиссии определяется Положением о Комиссии, но не может быть более двадцати одного человека.

10. Комиссия правомочна принимать решения (имеет кворум), если в заседании принимают участие не менее половины от общего числа членов Комиссии. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов от числа присутствующих членов Комиссии.

11. Решения Комиссии являются основанием для осуществления соответствующих действий администрацией Мирного и главой администрации Мирного.

12. Член Комиссии обязан заявлять о своей заинтересованности по вопросу, поставленному на голосование. В этом случае он не голосует по этому вопросу, если только Комиссия не примет иного решения.

13. В случае если земельные участки и объекты капитального строительства, по поводу которых Комиссией принимаются соответствующие решения, имеют общую границу с иными муниципальными образованиями, то на заседания Комиссии приглашаются представители соответствующих муниципальных образований. Указанные представители не вправе участвовать в принятии решений Комиссии.

14. Заседания Комиссии ведет председатель, а в его отсутствие – заместитель председателя.

15. Итоги заседания Комиссии оформляются протоколом, подписываемым председательствующим и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассмотренных на заседании.

16. Протоколы всех заседаний и копии материалов хранятся в администрации Мирного.

17. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления Мирного, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил

1. Администрация Мирного распоряжаются земельными участками, находящимися в собственности Мирного. Если законом субъекта Российской Федерации не установлено иное, органы местного самоуправления Мирного в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются также земельными участками, расположенными в границах Мирного, государственная собственность на которые не разграничена.

Органами местного самоуправления Мирного, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются:

- представительный орган местного самоуправления – городской Совет депутатов Мирного (далее по тексту – городской Совет);
- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления – администрация Мирного.

2. Городской Совет:

- утверждает Правила землепользования и застройки Мирного, изменения (дополнения) к ним;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами.

3. Уполномоченным органом, осуществляющим функции распоряжения, владения и управления земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с действующим законодательством является администрация Мирного.

В части вопросов регулирования землепользования и застройки на территории Мирного администрация Мирного в пределах своей компетенции:

1) в части оформления прав пользования земельными участками:

- принимает решение по распоряжению земельными участками находящимися в муниципальной собственности, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;
- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков, образовании земельных участков, о прекращении прав на земельные участки;
- выступает арендодателем земельных участков;
- приобретает в соответствии с законодательством земельные участки в муниципальную собственность;
- заключает договоры аренды и безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ (схем расположения) зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;
- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;
- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;
- издает в пределах своей компетенции нормативные правовые акты по вопросам формирования и учета земельных участков;
- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципальной собственности на земельные участки, а также возникновения и

прекращения ограничений и обременений на земельные участки, прекращения в установленных случаях прав третьих лиц на земельные участки;

2) в части мероприятий по организации землепользования, проведению кадастровых работ и планирования территории:

- направляет подготовленные проекты изменений в Правила главе Мирного для принятия решения о проведении публичных слушаний;

- предоставляет по запросам городского Совета заключения по обоснованию возможности принятия решений, материалы и иную информацию, необходимую для проведения публичных слушаний;

- осуществляет подготовку проектов решений городского Совета по вопросам публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности;

- осуществляет подготовку документации по планировке территории Мирного за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

- осуществляет проверку проектной документации по планировке территории Мирного на соответствие требованиям документов территориального планирования Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, генеральному плану города Мирный, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;

- по результатам публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории Мирного главе администрации Мирного на утверждение;

- осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц в соответствии с решениями Комиссии и документацией по планировке территории градостроительных планов земельных участков;

- предоставляет по запросам Комиссии заключения по вопросам, выносимым в соответствии с настоящими Правилами, на ее рассмотрение;

- осуществляет ведение карты территориального зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию о землепользовании и застройке, содержащуюся в настоящих Правилах, утвержденной документации по планировке территории Мирного, в пределах своей компетенции;

- согласовывает проектную документацию на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства в части ее соответствия настоящим Правилам, исходно-разрешительной документации;

- осуществляет контроль за производством инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий (от выдачи разрешения до получения отчетов по инженерным изысканиям) и исполнительных съемок, в том числе в электронном виде, для формирования единого фонда инженерных изысканий на территории Мирного;

- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий и выполняет все действия, необходимые для их заключения,

- выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков или права их аренды в целях изъятия земельных участков, резервирования земель

для муниципальных нужд, а также для совершения сделок с земельными участками, расположенными как в границах Мирного;

- осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти сведений, необходимых для управления земельными участками;

- осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- осуществляет оформление, учет, выдачу и хранение правоудостоверяющих и иных документов на землю, а также в соответствии с законодательством предоставляет юридическим и физическим лицам, органам власти информацию по вопросам землепользования;

- осуществляет сбор технических условий для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, предусмотренных действующим законодательством, предоставляет указанную информацию в администрацию Мирного;

- осуществляет ведение информационной системы градостроительной деятельности;

- осуществляет оценку наличия свободных земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства объектов капитального строительства на основе сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, предоставляет указанную информацию в администрацию Мирного.

3) в рамках мероприятий по принудительному прекращению прав пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- осуществляет согласование проектов границ резервируемых для государственных нужд земель и (или) изымаемых для государственных нужд земельных участков, готовит проекты правовых актов главы администрации Мирного о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории;

- обеспечивает государственную регистрацию решений об изъятии земельных участков, прекращении прав землепользователей на земельные участки при состоявшемся изъятии земель;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

4. Глава администрации Мирного по вопросам подготовки и применения настоящих Правил:

- принимает решения о подготовке проекта Правил и о проектах внесения в них изменений, обеспечивает опубликование (обнародование) указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
- утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии по землепользованию и застройке;
- принимает решения о направлении проекта Правил и проектов внесения в них изменений в городской Совет или об их отклонении;
- по результатам публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- принимает решения о подготовке документации по планировке территории Мирного в случаях, перечисленных в части 3 статьи 11 настоящих Правил;
- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории Мирного;
- принимает решения о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами.

5. Муниципальные учреждения, специализированные организации взаимодействуют с органами местного самоуправления Мирного по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном действующим законодательством, на основании актов органов местного самоуправления Мирного, а также актов должностных лиц органов местного самоуправления Мирного либо соответствующих соглашений, договоров.

Муниципальные учреждения, специализированные организации в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимую для проведения публичных слушаний в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

Глава 4. Общие положения о планировке территории

Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков

1. Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяются ГК РФ, Градостроительным кодексом Архангельской области, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

2. Планировка территории Мирного осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

- проектов планировки территории (без проектов межевания в их составе);
- проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;
- проектов межевания территории без разработки проектов планировки территории при условии необходимости выполнения такого проекта в границах планировочного элемента, утвержденных в установленном порядке;
- градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) (может осуществляться в составе проектов межевания).

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории Мирного принимаются (за исключением случаев, предусмотренных законодательством) администрацией Мирного с учетом требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы элементов планировочной структуры, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

б) границы территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков, кроме территорий для государственных и муниципальных нужд;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории, которые разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 настоящей части, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, не входящих в границы территорий общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе для государственных или муниципальных нужд;

3) проекты межевания территории с градостроительными планами земельных участков в их составе, которые разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственной кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им

земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства либо реконструкцию, существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых выписок о земельных участках.

5. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

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

в) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов – границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к соответствующим видам линейных объектов;

г) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

д) границы земель, планируемых к резервированию, либо земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

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

з) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

6. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своем составе предложения по изменению (конкретизации, уточнению) положений настоящих Правил в части границ территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования, и содержания регламентов использования территорий указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений и указанные положения этих проектов вступают в силу после их соответствующих согласований, утверждений и далее внесения в Правила этих изменений.

7. Документация по планировке территории, посредством которой производится установление границ земельных участков, является основанием для формирования земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется ГК РФ.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме установленной Правительством Российской Федерации в соответствии с действующим федеральным законодательством.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются главой администрации Мирного.

3. Состав градостроительных планов земельных участков установлен статьей 44 ГК РФ.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;
- принятия решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, или земель, государственная собственность на которые не разграничена, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков

Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков осуществляются применительно к земельным участкам, находящимся в муниципальной собственности, и земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена, в целях приобретения прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территорий осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территорий.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. При разделении земельных участков должны быть обеспечены подъезды и проходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке территорий и застроенных территорий, но не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории – проектов планировки территории, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории подготавливается градостроительный план земельного участка.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов без подготовки документации по планировке территории.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территорий без учета прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащими им правами на приобретение прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

6. Действия по градостроительной подготовке территорий и формированию земельных участков включают две стадии:

I – установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами;

II – формирование земельных участков посредством проведения землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с установленными

границами земельных участков в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Результатом первой стадии действий являются:

- 1) градостроительные планы земельных участков, в составе которых содержится информация, определенная частью 4 статьи 44 ГК РФ;
- 2) установленные границы земельных участков – выделение элементов планировочной структуры, для формирования и предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – статьей 11 настоящих Правил.

8. Установленные границы земельных участков в составе документации по планировке территории, утвержденные (за исключением случаев, установленных законодательством) главой администрации Мирного, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством производства землеустроительных работ.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка (в пределах, не превышающих нормативно установленные показатели), в документацию по планировке территории вносятся изменения в порядке, который может быть установлен постановлением главы администрации Мирного.

9. Результатом второй стадии действий являются:

- 1) проект границ (схема расположения) земельных участков;
- 2) кадастровые паспорта земельных участков.

Земельные участки, находящийся в муниципальной собственности или земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о Государственном земельном кадастре.

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства и получения разрешения на строительство.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством, статьей 23 настоящих Правил.

11. Из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, для строительства объектов капитального строительства, в том числе через торги, предоставляются только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи и установлены градостроительные регламенты либо целевое назначение (в случаях, когда регламент использования территорий не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на

местности и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет, в том числе подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

12. Градостроительная подготовка территорий может осуществляться по инициативе администрации Мирного, физических и юридических лиц, а также по инициативе иных субъектов, установленных статьей 45 ГК РФ.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территорий (по решению, принятому администрацией Мирного) и формирование земельного участка, устанавливаются постановлением администрации Мирного.

Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства;

6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;

7) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения линейных объектов капитального строительства;

8) градостроительная подготовка территорий зеленых насаждений общего пользования в целях создания зон отдыха (благоустройства, дополнительного озеленения, предоставления земельных участков для возведения объектов капитального строительства в соответствии с разрешенными видами использования для таких зон), предназначенных для обслуживания населения;

9) иным случаям.

Статья 15. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства

1. Лица, заинтересованные в установлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства объектов капитального строительства и в проведении за собственный счет работ по градостроительной подготовке территорий, обращаются в администрацию Мирного с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной форме.

В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться:

- указание территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

- инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения испрашиваемого земельного участка;

- запрос о представлении исходной информации, необходимой для подготовки и представления на утверждение главе администрации Мирного проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки территории и межевания территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа обеспечивает заявитель.

2. В течение тридцати календарных дней со дня регистрации заявки администрация Мирного подготавливает заявителю градостроительное заключение, которое содержит указание о возможности или невозможности выделения испрашиваемого земельного участка – о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории.

В случае возможности выделения земельного участка осуществляет подготовку проекта постановления администрации Мирного, который в обязательном порядке должен содержать:

- а) решение по планировке территории посредством подготовки проекта межевания территории (в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий элемента планировочной структуры, где такой участок располагается) или проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки;

- б) обязанность заявителя обеспечить за свой счет подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по установлению границ земельного участка, и на основе этой информации подготовку, проверку, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;

- в) указание на то, что риск выявления отсутствия на соответствующей территории свободного от прав третьих лиц земельного участка лежит на заявителе;

г) иные требования в соответствии с действующим градостроительным законодательством, настоящими Правилами, а также принятыми в их развитие муниципальными нормативными правовыми актами.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в пункте 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Мирного, иных источников информации:

- самостоятельно;
- с использованием информации, представленной администрацией Мирного;
- путем заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, определенные пунктом 4 настоящей статьи.

4. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории с выделением для формирования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает в себя:

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном администрацией Мирного;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах, прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также иных органов, обладающих такой информацией;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии существующих, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей, в том числе магистральных инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную 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.

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию, в соответствии с определенным пунктом 2 настоящей статьи заключением, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем (в случаях, если он вправе в соответствии с законодательством осуществлять такие работы);

2) заключения договора с организацией, которая в соответствии с законодательством вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки с проектом межевания или проект межевания с проектом (проектами) градостроительных планов земельных участков в соответствии с главой 8 настоящих Правил подлежит:

- проверке администрацией Мирного на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 ГК РФ;

- обсуждению на публичных слушаниях;
- представлению главе администрации Мирного для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;
- размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Мирного (в случае его утверждения).

7. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, администрация Мирного обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ и постановку на кадастровый учет сформированного земельного участка;
- в случае жилищного строительства, проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка после его постановки на кадастровый учет;
- в случае иного строительства, проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка (после постановки на кадастровый учет).

8. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации Мирного

1. Администрация Мирного обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Администрация Мирного организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- функциональных обязанностей – проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;
- осуществляемых на основе утвержденного главой администрацией Мирного плана работ по планировке и межеванию не разделенной на земельные участки территорий жилого и нежилого назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам, заключаемым администрацией Мирного с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в

порядке, установленном соответствующим постановлением главы администрации Мирного.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между администрацией Мирного и победителем конкурса на выполнение работ по разработке документации по планировке территории, являются:

- решение администрации Мирного о способе планировки территории;
- градостроительное задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;
- исходные данные в составе, определенном пунктом 4 статьи 15 настоящих Правил, передаваемые администрацией Мирного исполнителю в соответствии с градостроительным заданием, прилагаемым к договору.

5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях в части:

- получения согласования администрации Мирного документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;
- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 8 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации администрация Мирного, в соответствии с земельным законодательством, статьями 24, 25 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;
- постановку на кадастровый учет земельного участка, подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;
- иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведен их кадастровый учет, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной

регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, вправе выходить с инициативой по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания регламента использования территорий применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- направления в порядке, установленном ГК РФ, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего кадастровый учет земельного участка;

- выполнения действий в соответствии со статьей 21 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном главой 10 настоящих Правил.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

- на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования, а также требований земельного законодательства.

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо администрации Мирного

1. Лица, не владеющие объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной

подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления главе администрации Мирного:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания регламентов использования территорий применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных статьей 46.1 ГК РФ процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается администрацией Мирного, в том числе с учетом предложений, определенных подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) регламентов использования территорий, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных администрацией Мирного расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории;

5) утвержденной решением городского Совета адресной программы развития застроенных территорий, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

6) объектов капитального строительства (многоквартирных домов), подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, включенных в соответствующий перечень адресов.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют регламенту использования территорий.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных подпунктами 5 и 6 пункта 3 и абзацем первым настоящего пункта.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат учету требования части 4 статьи 43 ГК РФ.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 ГК РФ.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определенных:

1) подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 ЗК РФ;

2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 ЗК РФ в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 ЗК РФ в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в собственности Архангельской области или муниципальной собственности Мирного, законом Архангельской области установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определенных в соответствии с ЗК РФ подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

6. Администрация Мирного осуществляет градостроительную подготовку застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий:

- по инициативе собственников объектов капитального строительства, а также лиц, не имеющих во владении или использовании объекты капитального строительства на соответствующих территориях;

- путем реализации самостоятельной инициативы.

Администрация Мирного осуществляет:

- подготовку проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных жилых домов, и направления таких проектов на утверждение в городской Совет;

- подготовку в соответствии с Генеральным планом города Мирный, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовку указанных решений;

- подготовку местных нормативов градостроительного проектирования и(или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

- подготовку предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам;

- организацию конкурсов на наилучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;
- проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства по инициативе заявителей

1. Физические и юридические лица, предприниматели, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры) из состава муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают заявление в администрацию Мирного.

Заявление составляется в произвольной форме.

В приложении к заявлению указываются:

- местоположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану города Мирный, настоящим Правилам для составления заключения о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. В течение тридцати календарных дней со дня регистрации заявки администрация Мирного подготавливает и направляет заявителю информацию о возможности (невозможности) реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану города Мирный, настоящим Правилам, в котором должна содержаться одна из следующих позиций:

1) отклонить заявление по причине его несоответствия Генеральному плану города Мирный, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц либо в отношении данной территории уже заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, действующий на момент рассмотрения заявления;

2) согласовать намерение заявителя путем подготовки градостроительного заключения об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного или иного строительства.

3. Срок действия договора определяется сроком действий обязательств заявителя по итогам аукциона.

4. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории в целях жилищного и иного строительства.

Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации Мирного

1. Администрация Мирного участвует в градостроительной подготовке территорий с целью формирования земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, 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:

- по инициативе заявителей, реализуемой в порядке статьи 19 настоящих Правил;

- в порядке выполнения полномочий, определенных законодательством о градостроительной деятельности.

2. Администрация Мирного в порядке выполнения полномочий, определенных законодательством о градостроительной деятельности, руководствуясь Генеральным планом города Мирный, настоящими Правилами, осуществляет подготовку:

- 1) проектов планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- 2) комплекта документов и материалов путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства о проведении работ по градостроительной подготовке территорий.

3. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные главой 6 настоящих Правил.

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, в целях формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Установление границ земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами и иными муниципальными нормативными правовыми актами.

2. Формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и границы которых установлены посредством градостроительной подготовки застроенных, но не разделенных на земельные участки территорий, осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных жилых домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе:

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;

- лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

- администрации Мирного, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение земельных участков, свободных от прав третьих лиц, в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям в целях осуществления на этих участках строительства.

4. В целях определения границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченное собственником помещений в таком доме лицо может направить соответствующее заявление в администрацию Мирного.

Администрация Мирного рассматривает заявку, обеспечивает подготовку проекта межевания территории, на которой расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими право в соответствии с законодательством выполнять указанные работы.

В проектах межевания территории помимо определения границ земельных участков, на которых расположены существующие здания, строения, сооружения, могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных

участков, государственная собственность на которые не разграничена, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам, предпринимателям.

Подготовленный проект межевания подлежит обсуждению на публичных слушаниях и последующему утверждению главой администрации Мирного в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

5. Администрация Мирного в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечивает рациональную планировочную организацию территории.

6. Администрация Мирного по своей инициативе обеспечивает действия по подготовке проектов межевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Мирного;
- решения главы администрации Мирного, принятого на основании обращения Комиссии по землепользованию и застройке.

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам, предпринимателям для возведения объектов некапитального строительства (временных построек) в целях обслуживания населения, осуществляет администрация Мирного.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации Мирного.

В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат приватизации.

3) Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям на торгах (в случаях, предусмотренных действующим земельным законодательством, в ином порядке) в аренду, продолжительность которой не может превышать пяти лет.

Порядок предоставления указанных земельных участков устанавливается муниципальными нормативными правовыми актами.

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами и постановлением главы администрации Мирного.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также в случаях, если эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с установлением границ земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, или земель, находящихся в муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается администрацией Мирного в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территорий;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

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

- а) администрации Мирного (в случаях подготовки по инициативе администрации Мирного территории с установлением границ земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, или земель, находящихся в муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам, предпринимателям);

- б) физических и юридических лиц, предпринимателей (в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с установлением границ земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, или земель, находящихся в муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам, предпринимателям);

- в) правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (в случаях подготовки проектной документации для осуществления их строительства, реконструкции).

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение четырнадцати рабочих дней с даты

получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года.

5. Организации, ответственные за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, готовят заключения о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и постановлением главы администрации Мирного.

Администрация Мирного устанавливает перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в администрацию Мирного о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям вправе подавать:

1) собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с установлением границ земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, собственники земельных участков, объектов капитального строительства, реконструкции.

Лица, указанные в подпунктах 1, 2 настоящего пункта, направляют в администрацию Мирного документацию по планировке территории и обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Администрация Мирного в срок не более тридцати календарных дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц на смежных земельных участках.

В случае положительного заключения:

- лица, указанные в подпункте 1 настоящего пункта, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке проектной документации, а администрация Мирного проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в подпункте 2 настоящего пункта, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам, предпринимателям, земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в подпункте 1 настоящего пункта и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение администрации Мирного.

7. Порядок определения технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

- 1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

- 2) о создании новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о представлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

- в организации, ответственные за их эксплуатацию;

- в администрацию Мирного (в случае наделения такого органа полномочиями по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения).

9. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия

по градостроительной подготовке территорий с установлением границ земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, для предоставления земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию Мирного за предоставлением соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Администрация Мирного обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

При подготовке проектной документации по планировке территории устанавливаются земельные участки для головных сооружений по инженерному обеспечению территории и трассировке магистральных коммуникаций (линейных объектов) в соответствии с генеральными схемами, утвержденной документацией по территориальному планированию территории, где определены принципиальные вопросы их размещения. Кроме того, решаются вопросы определения параметров территорий общего пользования в красных линиях в зависимости от классификации улиц и технических коридоров линейных объектов в соответствии с действующими строительными нормами и правилами (либо техническими регламентами после их принятия), то есть устанавливаются и утверждаются поперечные профили улиц. При подготовке проектов планировки решаются вопросы размещения внеплощадочных инженерных коммуникаций с целью определения точек подключения для объектов капитального строительства при подготовке градостроительных планов земельных участков.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в пакет документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством, статьями 24, 25 настоящих Правил, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена

Статья 24. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, сформированных из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена земель, находящихся в муниципальной собственности, являются:

- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;
- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;
- предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов либо без проведения предварительного согласования места размещения объектов в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

Статья 25. Особенности предоставления земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – решениями городского Совета, постановлениями администрации Мирного.

2. Предоставление земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 21 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством посредством выполнения проекта межевания в целях установления нормируемых размеров земельного участка на момент строительства такого жилого дома.

3. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

4. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 15, 16 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах, за исключением случаев, установленных законодательством, а в случае, если это предусмотрено законодательством Архангельской области – муниципальными нормативными правовыми актами.

5. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 17–20 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами.

Права на земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов.

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил, из состава территорий общего

пользования для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством, и муниципальными нормативными правовыми актами.

7. Предоставление земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства осуществляется в соответствии с ЗК РФ, федеральным законом о личном подсобном хозяйстве.

8. Предоставление земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства осуществляется в соответствии с ЗК РФ, федеральным законом о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан.

При этом не допускается предоставление гражданам и их объединениям для дачного строительства земельных участков, находящихся на землях сельскохозяйственного назначения.

9. Предоставление земельных участков гражданам и их объединениям для дачного строительства на землях сельскохозяйственного назначения возможно при соблюдении следующих условий:

- внесения в установленном порядке соответствующих изменений в документы территориального планирования;
- внесения в установленном порядке изменений в настоящие Правила в части изменения вида территориальной зоны;
- разработки проекта планировки и проекта межевания территории на квартал, в границах которого расположен предоставляемый земельный участок, внесения соответствующих изменений в указанные документы (при их наличии);
- определения условий подключения к инженерным сетям, обеспечения инженерной подготовки территории;
- обеспечения требований норм пожарной и санитарной безопасности.

Глава 7. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование

Статья 26. Общие положения о землях публичного использования

1. К землям публичного использования относятся земли, в состав которых включаются территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения и т.п.), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

2. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьей 27 настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях и в порядке, определенных статьей 28 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены

объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без подготовки предложений в администрацию Мирного об установлении или изменении границ земель публичного использования.

3. Правообладатели земельных участков освобождаются от уплаты земельного налога в отношении части земельного участка, для которой постановлением администрации Мирного установлен публичный сервитут.

Статья 27. Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) красные линии на подлежащих освоению территориях устанавливаются впервые и образуют границы ранее не существовавших территорий общего пользования и одновременно с ними – границы элементов планировочной структуры;

2) изменяются красные линии без установления и (или) без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением и (или) изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменение красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в т.ч. для государственных и муниципальных нужд) в пределах элементов планировочной структуры;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Статья 28. Фиксация границ земель публичного использования

1. Фиксация границ земель публичного использования - отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования,

применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации.

Фиксация границ земель публичного использования используется в качестве временного института упорядочения территории Мирного сроком до 31 декабря 2014 года. По истечении указанного срока применяется порядок установления и изменения границ земель публичного использования путем подготовки документации по планировке территории в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.

2. При фиксации границ земель публичного использования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

- 1) красные линии;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов (в случае их установления).

3. Субъектами согласования являются правообладатели смежных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

4. Администрация Мирного направляет извещение определенным в части 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

- 1) место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий документацией по планировке территории;
- 2) лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона, электронной почты;
- 3) дата истечения срока, в течение которого возможно направление письменных заключений в отношении проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не может превышать 30 календарных дней со дня направления извещения.

5. По истечении десяти дней с последнего дня приема письменных заключений заинтересованных лиц глава администрации Мирного может утвердить, направить на доработку или отклонить проект красных линий.

Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

1. Регламент использования территорий не устанавливается для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель особо охраняемых природных территорий.

2. Земельные участки, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты отображаются на карте территориального зонирования.

Глава 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

1. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также в целях реализации населением права на осуществление местного самоуправления.

В соответствии с земельным законодательством и градостроительным законодательством публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в следующих случаях:

- 1) при установлении публичного сервитута (статья 23 ЗК РФ);
- 2) по проекту Генерального плана города Мирный, в том числе по внесению в них изменений (статья 28 ГК РФ);
- 3) по проекту Правил землепользования и застройки, в том числе по внесению в них изменений (статья 30–33 ГК РФ);
- 4) при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (статья 39 ГК РФ);
- 5) при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статья 40 ГК РФ);
- 6) по проектам планировки территории и проектам межевания территории (статья 46 ГК РФ);

2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности определяется Уставом Мирного, муниципальными нормативными правовыми актами с учетом особенностей, установленных ГК РФ, настоящими Правилами.

3. Выносимые на публичные слушания проекты должны соответствовать требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ), нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам.

4. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности и на подготовку проектов решений по ним возлагается на Комиссию.

5. Предметом публичных слушаний являются:

- 1) вопросы соответствия подготовленных проектов требованиям законодательства, а также муниципальным нормативным правовым актам;
- 2) документы, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Мирного в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

6. Способы представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции

демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления Мирного, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети Интернет и другие не запрещенные законом способы.

7. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

8. Выявление мнений участников публичных слушаний не влечет обязанности принимать решения, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

9. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования ГК РФ и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с учетом всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний не состоявшимися.

10. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила);

2) не менее одного месяца и не более трех месяцев со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний (в случаях обсуждения проекта документации по планировке территории);

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, заключения о результатах публичных слушаний (в случаях обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства).

12. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в рабочие дни после 17.00 либо в выходные дни (суббота и воскресенье).

13. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями статей 31–35 настоящих Правил.

14. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несет соответственно администрация Мирного, физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие

проекты документов, заявления по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает глава Мирного.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

д) наименование органа, уполномоченного на организацию и проведение публичных слушаний.

3. По поступившим заявлениям глава администрации Мирного принимает одно из двух решений:

а) о направлении главе Мирного проекта постановления о назначении публичных слушаний (при наличии условий, определенных пунктами 1 и 2 части 3 статьи 34, пунктами 1 и 2 части 3 статьи 35 настоящих Правил в отношении права заявителя направлять соответствующее заявление);

б) об отказе в назначении публичных слушаний (при отсутствии оснований и предмета рассмотрения, определенных пунктами 1 и 2 части 3 статьи 34, пунктами 1 и 2 части 3 статьи 35 настоящих Правил в отношении права заявителя направлять соответствующее заявление, а также в случае вынесения вопроса на публичные слушания повторно, если со дня окончания публичных слушаний по данному вопросу прошло менее одного года. В этом случае заявителю направляется извещение об отказе в приеме заявления).

3. Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня указанного опубликования.

4. Опубликованию, кроме решения о назначении публичных слушаний по проекту, подлежат графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

5. Информирование населения и заинтересованных лиц при организации и проведении публичных слушаний:

1) на этапе информирования о начале публичных слушаний:

- публикация объявления о начале проведения публичных слушаний на официальном сайте муниципального образования «Мирный»;

- информирование председателей органов территориального общественного самоуправления, представителей иных институтов гражданского общества о начале проведения публичных слушаний (по телефону, факсу, электронной почте);

- выступление представителей органов местного самоуправления Мирного, разработчиков проекта в средствах массовой информации;

-публикации, интервью с инициатором (застройщиком) о намечаемой деятельности в средствах массовой информации и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2) на этапе выявления мнений о вынесенном на публичные слушания вопросе:

- проведение консультаций и лично специалистами администрации Мирного;
- размещение журналов предложений и замечаний вместе с демонстрационными материалами проекта в местах приема предложений и замечаний для включения их в протокол публичных слушаний;
- прием предложений и замечаний для включения их в протокол публичных слушаний в электронной форме (по электронной почте с использованием официального сайта муниципального образования «Мирный»);

3) на этапе обсуждения:

- размещение объявления с приглашением на публичные слушания в средствах массовой информации и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- организация встреч (круглых столов) представителей заинтересованных сторон и инициаторов (застройщика) с целью обсуждения проблемных вопросов;
- приглашение председателей органов территориального общественного самоуправления, представителей иных институтов гражданского общества к участию в публичных слушаниях;
- создание согласительных комиссий с участием депутатов городского Совета, муниципальных служащих, населения, представителей общественных организаций и иных институтов гражданского общества;

4) на этапе ознакомления с результатами публичных слушаний:

- публикация протокола публичных слушаний в средствах массовой информации и на официальном сайте муниципального образования «Мирный»;
- публикация объявления с приглашением ознакомиться с отчетом о проведении публичных слушаний.

6. Перед началом обсуждений участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о предмете публичных слушаний;

2) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

3) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний);

4) о порядке выступлений на публичных слушаниях (выступления экспертов по вынесенным на публичные слушания вопросам, выступления присутствующих в порядке очередности подачи заявок, как до дня публичных слушаний, так и в течение процедуры слушаний).

7. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

8. Решения на публичных слушаниях принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов от числа зарегистрированных участников публичных слушаний.

9. С учетом протокола Комиссия подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

10. В заключении о результатах публичных слушаний должны быть отражены в обобщенном виде позиции всех участников публичных слушаний.

11. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия осуществляет подготовку проекта рекомендаций главе администрации Мирного.

Статья 32. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть: федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Архангельской области, орган местного самоуправления Мирного, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели в соответствии с частью 3 статьи 33 ГК РФ, подготовившие предложения по изменению настоящих Правил.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний администрации Мирного, Комиссии, главы администрации Мирного, главы Мирного и городского Совета устанавливаются статьями 31–33 ГК РФ, Уставом Мирного, положением о Комиссии.

Расходы физических и юридических лиц, понесенные на подготовку предложений о внесении изменений в настоящие Правила, не подлежат компенсации.

3. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в настоящие Правила, подготовленному на основании предложений физических и юридических лиц, проводятся два раза в год – в первом и во втором полугодии.

В первом полугодии рассматриваются предложения о внесении изменений в настоящие Правила, поступившие в Комиссию не позднее 1 марта, во втором полугодии – не позднее 1 сентября.

Публичные слушания по проекту о внесении изменений в настоящие Правила, подготовленному по инициативе федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Архангельской области, администрации Мирного, могут проводиться в иные сроки.

4. Администрация Мирного обеспечивает на регулярной основе два раза в год подготовку сводных материалов и проектов документов (сводный проект предложений) для проведения публичных слушаний.

Сводный проект предложений включает проект решения городского Совета о внесении изменений в настоящие Правила, а также заключение на проект о внесении изменений в настоящие Правила, в том числе подтверждающие

соответствие такого проекта требованиям технических регламентов (до их вступления в установленном порядке в силу – требованиям нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184 – ФЗ и ГК РФ), Генеральному плану города Мирный, схемам территориального планирования Архангельской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

Администрация Мирного направляет сводный проект предложений председателю Комиссии не позднее 1 мая и не позднее 1 ноября ежегодно.

5. Комиссия обеспечивает подготовку сводного заключения на поступивший сводный проект предложений.

В течение десяти календарных дней со дня поступления сводного проекта предложений Комиссия вправе принять решение о направлении такого проекта для подготовки заключений в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области, орган исполнительной власти Архангельской области, уполномоченный в области градостроительной деятельности, и другие органы государственной власти.

Предметом подготовки заключений указанными органами является проверка сводного проекта предложений на соответствие требованиям законодательства.

Заключения представляются в Комиссию не позднее тридцати календарных дней со дня получения сводного проекта предложений.

Непоступление в установленный срок в Комиссию заключения на сводный проект предложений от соответствующего органа не может являться препятствием для подготовки Комиссией сводного заключения.

Сводное заключение на сводный проект предложений вместе с иными документами для назначения публичных слушаний в течение тридцати календарных дней со дня истечения срока, указанного в абзаце четвертом настоящей части, направляется Комиссией главе администрации Мирного в целях его представления главе Мирного.

6. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с установлением применительно к соответствующим территориальным зонам предельных размеров земельных участков и(или) предельных параметров разрешенного строительства, обосновываемых в соответствии с подготовленным проектом планировки территории или проектом предложений о внесении изменений в проект планировки территории, то публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся с особенностями, установленными статьей 33 настоящих Правил.

7. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Мирного, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в Мирном, иные заинтересованные лица.

Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в

границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При проведении публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила территория Мирного может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законом Архангельской области исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения. До принятия указанного закона предельная численность лиц определяется решением Главы Мирного о назначении публичных слушаний.

8. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

- 1) опубликованный проект решения о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) комплект материалов проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;
- 3) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта решения о внесении изменений к обсуждению и утверждению.

9. К положительному заключению Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений к обсуждению на публичных слушаниях, прилагается положительное заключение администрации Мирного.

10. Положительное заключение администрации Мирного должно включать положения, удостоверяющие факт соответствия подготовленного проекта требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение правильности фиксации в карте (картах) территориального зонирования существующих:

- границ городской черты;
- границ земель и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;
- границ земель, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков в составе таких земель;
- красных линий, утвержденных ранее в составе проектов планировки территории;

б) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (до их вступления в установленном порядке в силу – требованиям нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ) в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных зон, водоохранных зон, иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

в) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила действующим документам территориального планирования и

документации по планировке территории в части границ зон планируемого размещения объектов различного значения (определенных документами территориального планирования), границ земельных участков для размещения объектов различного значения (определенных документацией по планировке территории);

г) подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании Генерального плана города Мирный в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

д) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила утвержденным в установленном порядке границам зон охраны объектов культурного наследия регионального и(или) федерального значения (при их наличии);

е) подтверждение соответствия процедурной части проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Архангельской области, иным правовым актам.

11. Предметом публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются вопросы, указанные в пункте 9 настоящей статьи.

12. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте муниципального образования «Мирный» в сети Интернет.

В случае, когда проект подготовлен по инициативе администрации Мирного, Комиссия:

1) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе администрации Мирного.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

1) предлагает указанным лицам внести изменения в проект предложений (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе администрации Мирного (в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений).

Указанный комплект документов содержит:

1) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению указанного проекта в городской Совет, с приложением:

а) протокола (протоколов) публичных слушаний;

б) положительного заключения администрации Мирного;

2) проект решения городского Совета о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

13. Глава администрации Мирного с учетом представленных ему документов, определенных пунктом 12 настоящей статьи, в течение десяти календарных дней принимает одно из следующих решений:

1) о направлении проекта решения городского Совета о внесении изменений в настоящие Правила в городской Совет;

2) об отклонении проекта решения городского Совета с направлением его на доработку и с указанием повторной даты представления;

3) об отклонении проекта решения городского Совета.

14. В случае принятия решения, указанного в пункте 1 части 13 настоящей статьи, глава администрации Мирного направляет в городской Совет:

1) сопроводительное письмо о соответствии такого проекта всем установленным требованиям, включая требования технических регламентов (до их вступления в установленном порядке в силу – требованиям нормативных технических документов в части, не противоречащей от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ);

2) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению, с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;
- заключения о результатах публичных слушаний;
- положительного заключения администрации Мирного о соответствии проекта предложений всем установленным требованиям;

3) проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

15. Городской Совет по результатам рассмотрения документов, представленных главой администрации Мирного, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) направить внесенный проект решения городского Совета главе администрации Мирного на доработку.

16. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования «Мирный» в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 ГК РФ подлежат:

а) в течение семи рабочих дней со дня утверждения – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Мирного;

б) в течение четырнадцати рабочих дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Мирного.

Статья 33. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту документации по планировке территории, могут быть: администрация Мирного, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее – подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний администрации Мирного, Комиссии, главы администрации Мирного, главы Мирного и городского Совета устанавливаются статьями 45, ГК РФ, Уставом Мирного, положением о Комиссии.

2. Администрация Мирного обеспечивает:

1) подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ) перед представлением такой документации на публичные слушания;

3) подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

4. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, включаются:

1) комплект материалов проекта документации по планировке территории, включая материалы по обоснованию проекта;

2) положительное заключение администрации Мирного в котором отмечается факт готовности проекта документации по планировке территории к обсуждению и утверждению.

5. Заключение администрации Мирного должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным частью 6 настоящей статьи.

6. Применительно к проекту планировки территории, содержащему в своем составе проект межевания территории, заключение администрации Мирного должно включать:

1) позиции, подлежащие обязательному удостоверению соответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение соответствия проекта настоящим Правилам, документам территориального планирования и документации по планировке территории, ранее утвержденным органами государственной власти и администрацией Мирного (в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию):

- настоящим Правилам в части того, что в проекте учитываются границы территориальных зон и градостроительные регламенты;

- документам территориального планирования в отношении того, что в проекте учитываются утвержденные такими документами границы зон планируемого размещения объектов различного значения;

- проектам планировки, утвержденным в соответствии с документами территориального планирования и определившим красные линии, границы земельных участков для размещения объектов различного значения (в части того, что указанные границы земельных участков расположены вне пределов территории планировки, или в части того, что такие границы учитываются);

- утвержденным в установленном порядке границам зон охраны объектов культурного наследия регионального и(или) федерального значения (при их наличии);

б) подтверждение соответствия проекта:

- границам зон с особыми условиями использования территорий;

- красным линиям, определяющим границы линейных объектов транспортной и инженерно-технической инфраструктуры (в части соответствия их параметров – ширины, уклонов, радиусов прохождения трасс, иных параметров – требованиям технических регламентов);

- минимальным противопожарным отступам строений друг от друга;

- иным требованиям безопасности;

в) подтверждение соответствия отображаемых в проекте границ и линий существующим:

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- линиям, обозначающим места расположения зданий, строений, сооружений в пределах соответствующих земельных участков;

- линиям, обозначающим расположение линейных объектов инженерно-технического обеспечения, а также установленных границ зон обслуживания таких линейных объектов;

- границам парков, скверов, бульваров, площадей, набережных, иных территорий, фактически используемых как территории общего пользования, но которым не был придан соответствующий статус по причине отсутствия утвержденных красных линий, обозначающих границы таких территорий;

г) подтверждение соответствия предлагаемых проектом решений правовому режиму объектов капитального строительства:

- признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

- не соответствующих настоящим Правилам;

д) подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

2) позиции, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями администрации Мирного в области планировки территории, а именно:

а) удостоверение положений, содержащих характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект документации по планировке территории. Данная позиция может фиксироваться путем подтверждения соответствия предлагаемых проектом характеристик планируемого развития территории:

- Генеральному плану города Мирный;
- настоящим Правилам;
- нормативам градостроительного проектирования;

б) подтверждение отображения красных линий, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов), в части необходимости и целесообразности предлагаемых решений, а также отсутствия иных вариантов размещения соответствующих объектов;

в) подтверждение наличия в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, установленном земельным законодательством:

- подтверждение выполнения требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

- подтверждение выполнения требований противопожарных разрывов между существующими зданиями и зданиями, которые могут быть построены на свободном от прав третьих лиц земельном участке, иных требований безопасности;

- подтверждение возможности соблюдения баланса между объемами дополнительного строительства и вместимостью объектов социального обслуживания, мощностью сетей инженерно-технического обеспечения, а также наличия соответствующих запланированных мероприятий для поддержания указанного баланса;

- подтверждение того, что проекты градостроительных планов земельных участков, выделенных в качестве свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для дополнительной застройки, соответствуют установленным требованиям. Применительно к данной позиции могут представляться предложения о сроках и содержании дальнейших действий – проведение землеустроительных работ и кадастрового учета, организация торгов по предоставлению свободных от прав третьих лиц земельных участков;

г) подтверждение необходимости и рациональности установления предлагаемых границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения интересов администрации Мирного и населения;

д) подтверждение того, что проекты градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются существующие объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, подготовлены с соблюдением всех установленных требований.

7. Применительно к проекту планировки территории, не содержащему в своем составе проекта межевания территории, заключение администрации Мирного должно включать положения, определенные абзацами «а», «б», «в» подпункта 1; абзацами «а», «б» подпункта 2 пункта 6 настоящей статьи.

8. Применительно к проекту межевания территории, подготовленному вне состава проекта планировки территории, заключение администрации Мирного должно включать положения, определенные абзацами «а» - «д» подпункта 1 и абзацами «г», «д» подпункта 2 пункта 6 настоящей статьи.

9. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории генеральному плану города Мирный и ранее утвержденной документации по планировке территории;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ);

3) подтверждение учета в проекте планировки территории существующих правовых фактов;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

5) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов), с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

7) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

8) земельные участки, предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировки без проектов межевания в составе проектов планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1, 2, 3, 5, 6, установленные в настоящем пункте.

В случае принятия решения о проведении публичных слушаний по проектам межевания территории, подготовленным в виде отдельного документа, предметом обсуждения на публичных слушаниях являются вопросы 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, установленные настоящим пунктом.

10. После проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории администрация Мирного обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте муниципального образования «Мирный» в сети Интернет.

В случае, когда документация по планировке территории подготовлена по инициативе администрации Мирного, администрация Мирного:

1) обеспечивает внесение изменений в документацию по планировке территории (в случае когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе администрации Мирного.

В случае, когда документация по планировке территории подготовлена по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, администрация Мирного:

1) может предложить указанным лицам внести изменения в документацию по планировке территории (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе администрации Мирного (в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в проект документации по планировке территории, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в документацию по планировке территории).

Указанный комплект документов содержит:

1) положительное заключение администрации Мирного в котором отмечается факт готовности документации по планировке территории к утверждению;

2) протокол (протоколы) публичных слушаний;

3) заключение о результатах публичных слушаний;

4) комплект документации по планировке территории с обосновывающими материалами к ней.

11. Глава администрации Мирного с учетом представленных ему документов, определенных пунктом 10 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

1) об утверждении документации по планировке территории;

2) об отклонении документации по планировке территории.

12. Утвержденная документация по планировке территории:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Мирный» в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 ГК РФ подлежит:

а) в течение семи рабочих дней со дня принятия – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Мирного;

б) в течение четырнадцати рабочих дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Мирного.

Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний администрации Мирного, Комиссии, главы администрации Мирного, главы Мирного и городского Совета устанавливаются статьей 39 ГК РФ, Уставом Мирного, положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

4. Администрация Мирного подготавливает заключения, состав и содержание которых определяются частью 14 настоящей статьи.

5. Комиссия:

1) рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 ГК РФ;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение администрации Мирного.

6. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

4) жители Мирного, представители средств массовой информации.

7. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными частями 8–13 настоящей статьи.

2) заключением администрации Мирного на представленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями пункта 14 настоящей статьи.

8. В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

9. В заявлении отражается содержание запроса и представляются сведения о заявителе.

10. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

11. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации прав на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план – расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

12. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу, указанием мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информацию о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей); грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемах инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) – обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

13. Заявление должно содержать также обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

14. Заключение администрации Мирного на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

1) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования, которые подлежат выполнению:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано в предоставлении разрешения, решены рационально или нерационально, т.е. о содержании одного из трех вариантов проекта заключения о результатах публичных слушаний в части того, что реализация намерений заявителя:

а) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства;

б) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие, как:

- изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда;

- изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка;

- изменение (уточнение) параметров объекта (общая площадь, этажность, открытые пространства, планируемые места стоянок автомобилей);

- показатели планируемой вместимости, мощности объекта, объемы ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение) и т.д.);

в) окажет негативное воздействие на окружающую среду, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

15. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются вопросы, установленные в части 14 настоящей статьи.

16. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства Комиссия направляет главе администрации Мирного следующие документы и материалы:

- 1) рекомендации Комиссии;

- 2) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 ГК РФ;

- 3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заявление с обосновывающими материалами, обсужденное на публичных слушаниях.

17. Глава администрации Мирного с учетом представленных ему документов, определенных пунктом 16 настоящей статьи, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

18. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Мирный» в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 ГК РФ подлежит:

а) в течение семи рабочих дней со дня принятия – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Мирного;

б) в течение четырнадцати рабочих дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Мирного.

В случае, когда решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства принято в отношении сформированного, но не предоставленного гражданину или юридическому лицу земельного участка, Комиссия направляет такое решение в орган, уполномоченный на управление и распоряжение земельными участками, для включения информации о разрешении на условно разрешенный вид использования в документацию по проведению торгов.

Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний администрации Мирного, Комиссии, главы администрации Мирного, главы Мирного и городского Совета устанавливаются статьей 40 ГК РФ, Уставом Мирного, положением о Комиссии.

3. Право, определенное пунктом 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом использования территорий минимальных размеров земельных участков

либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

4. Администрация Мирного подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется пунктом 14 настоящей статьи.

5. Комиссия:

1) рассматривает заявления;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 ГК РФ;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение администрации Мирного.

6. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

4) жители Мирного, представители средств массовой информации.

7. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением правообладателя земельного участка с обосновывающими материалами, представленным в соответствии с требованиями, определенными пунктами 8–13 настоящей статьи;

2) заключением администрации Мирного на представленное заявление с обосновывающими материалами к нему, составленным в соответствии с требованиями пункта 14 настоящей статьи.

8. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление – выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 ГК РФ;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ).

9. В заявлении отражается содержание запроса и представляются сведения о заявителе – правообладателе земельного участка.

10. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

11. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

- 1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;
- 2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;
- 3) свидетельство о государственной регистрации прав на земельный участок, объекты капитального строительства;
- 4) ситуационный план – расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

12. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

- 1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 ГК РФ права у заявителя обратиться с заявлением;
- 2) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- 3) расчеты и обоснование того, что предполагаемая постройка не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

13. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

14. Заключение администрации Мирного на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

1) позиции о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные обязательные требования:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и в прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано в предоставлении разрешения, решены рационально или не рационально,

т.е. о содержании проекта заключения о результатах публичных слушаний как основания для подготовки рекомендаций, которые становятся основанием для принятия решения главой администрации Мирного. Указывается одна из следующих позиций в части того, что реализация намерений заявителя:

а) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 ГК РФ, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства, реконструкции;

б) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 ГК РФ, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие, как:

- изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда;
- изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка;
- изменение (уточнение) параметров объекта – общая площадь, этажность, процент застройки, отступы от границ земельного участка, иные параметры;

в) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 ГК РФ, однако по причине несоразмерного превышения предлагаемого отклонения параметров от предельных параметров градостроительного регламента неприемлемо, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

г) неправомерна в силу несоответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 ГК РФ, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

15. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются вопросы, установленные в части 14 настоящей статьи.

16. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия направляет главе администрации Мирного следующие документы и материалы:

- 1) рекомендации Комиссии;
- 2) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 ГК РФ;
- 3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заявление с обосновывающими материалами, обсужденное на публичных слушаниях.

17. Глава администрации Мирного с учетом представленных ему документов принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

18. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Мирный» в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 ГК РФ подлежит:

а) в течение семи рабочих дней со дня принятия – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Мирного;

б) в течение четырнадцати рабочих дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Мирного.

Глава 9. Положения о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

Статья 36. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд устанавливаются ГК РФ.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. По результатам принятия решений уполномоченными органами об изъятии земельных участков для государственных нужд и муниципальных нужд администрация Мирного, при необходимости, готовит проекты решений о внесении изменений в настоящие Правила, а также в документацию по планировке территории.

Статья 37. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются ГК РФ.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных и муниципальных нужд, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

3. Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;
- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- ограничение прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с ЗК РФ и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах зарезервированных земель;
- обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;
- схему резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель;
- сведения о земельных участках, права на которые ограничиваются решением о резервировании земель, в объеме, необходимом для внесения в государственный кадастр недвижимости.

4. Решение о резервировании земель подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

5. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- а) по истечении указанного в решении срока резервирования земель;

- б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
- в) отмена решения о резервировании;
- г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных и/или муниципальных нужд;
- д) решение суда, вступившее в законную силу.

Статья 38. Условия установления публичных сервитутов

1. Глава администрации Мирного вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, предпринимателям, публичных сервитутов, связанных 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 природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в документах кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Установление публичных сервитутов производится постановлением администрации Мирного об установлении публичного сервитута на основании утвержденного проекта межевания территории – в течение 30 календарных дней со дня его утверждения (внесения в него соответствующих изменений). При этом результаты публичных слушаний по утверждению (внесению изменений) проекта межевания территории признаются результатами общественных слушаний, предусмотренных статьей 23 ЗК РФ.

Глава 10. Строительные изменения объектов капитального строительства

В соответствии с ГК РФ нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам капитального строительства, которые в соответствии с законодательством являются памятниками культурного наследия, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 39. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьями 41, 42 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных пунктом 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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.

Законами и иными нормативными правовыми актами Архангельской области о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида использования на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в главе 16 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте территориального зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

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

Указанные лица вправе за счет собственных средств получить заключение лица, имеющего выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к подготовке проектной документации на виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

Статья 40. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с частью 3 статьи 48 ГК РФ подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

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

3. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и физическими, юридическими лицами, предпринимателями (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование или застройщиком самостоятельно в соответствии с законодательством.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов использования

территорий, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- технические условия подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

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

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 ГК РФ.

Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, предпринимателем (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

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

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Технические условия подготавливаются в порядке, установленном статьей 23 настоящих Правил:

- при предоставлении для строительства физическим или юридическим лицам, предпринимателям, прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение представляются организациями,

осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати календарных дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, или правообладателей земельных участков.

Срок действия представленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах представленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, представленными правообладателю земельного участка.

Администрация Мирного не позднее чем за тридцать календарных дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства представляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и представления технических условий ресурсоснабжающими организациями и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются ГК РФ и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Проектная документация опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- регламентом использования территорий территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ и ГК РФ);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 ГК РФ, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы.

Статья 41. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, установленных ГК РФ.

2. Разрешение на строительство выдается администрацией Мирного за исключением случаев, предусмотренных законом.

Исключениями являются случаи, ГК РФ, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Архангельской области применительно к планируемому строительству, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме территорий общего пользования и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Архангельской области и для которых допускается изъятие земельных участков.

3. Выдача разрешений на строительство, в т.ч. проведение экспертизы проектной документации, производится в соответствии со статьями 49 – 51 ГК РФ.

Статья 42. Строительство, реконструкция

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, предприниматель, соответствующие

требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

2. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства регулируется статьей 52 ГК РФ.

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

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

5. Использование в процессе строительства, реконструкции смежно расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно только на основании договора, а также частного сервитута, если постановлением главы администрации Мирного не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

6. Государственный строительный надзор и строительный контроль осуществляются в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 43. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию Мирного заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое выдается в соответствии со статьей 55 ГК РФ.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет оконченного строительством объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета объекта капитального строительства.

Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности

Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. В соответствии с градостроительным законодательством администрацией Мирного создается и ведется информационная система обеспечения градостроительной деятельности – свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с принятым на основании такого порядка муниципальным правовым актом.

Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней

В соответствии с ГК РФ в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности администрацией Мирного направляются и размещаются в этой системе сведения, копии документов и материалов, включая:

1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):

а) о генеральном плане города Мирный;

б) о настоящих Правилах, о внесении в них изменений;

в) о документации по планировке территории;

г) об изученности природных и техногенных условий на основании инженерных изысканий;

д) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

е) о геодезических и картографических материалах;

2) материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:

а) результаты инженерных изысканий;

б) сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8–10 части 12 статьи 48 ГК РФ, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

г) заключение экспертизы проектной документации (при необходимости);

д) разрешение на строительство;

е) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

ж) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

з) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;

- и) акт приемки объекта капитального строительства;
 - к) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
 - л) схему, отображающую расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;
 - м) иные документы и материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;
- 3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Архангельской области о градостроительной деятельности.

Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушения Правил

Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов в области охраны землепользования.

3. Муниципальный земельный контроль ведется для обеспечения соблюдения всеми физическими и юридическими лицами требований нормативных правовых актов в целях эффективного использования земель, защиты государственных, муниципальных и общественных интересов в сфере земельных правоотношений, а также конституционных прав граждан и юридических лиц на землю, осуществление мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство).

Статья 47. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля

1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Мирного осуществляется администрацией Мирного.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Мирного и находящиеся в собственности, владении, пользовании, аренде и субаренде юридических и физических лиц.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

1) мониторинг использования юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Мирного;

2) предупреждение нарушений и соблюдение законодательства и нормативных правовых актов органов местного самоуправления Мирного в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг использования юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Мирного включает в себя:

1) учет, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

2) анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами на территории Мирного;

3) учет, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

4) контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

5. Муниципальный земельный контроль включает в себя:

1) соблюдение земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями, независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также физическими лицами;

2) контроль за соблюдением порядка переуступки права пользования землей;

3) контроль за выполнением землепользователями, собственниками, владельцами, арендаторами обязанностей по использованию земель, установленных законодательством;

4) контроль за соблюдением порядка, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке документов, удостоверяющих право на землю;

5) предоставление юридическими и физическими лицами достоверных сведений о состоянии используемых земельных участков;

6) контроль за своевременным освоением земельных участков;

7) контроль за использованием земель по целевому назначению;

8) контроль за выполнением арендаторами условий договоров аренды земельных участков;

9) контроль за своевременным освобождением земельных участков по окончании срока действия договоров аренды земельных участков;

10) контроль за своевременным и полным внесением арендной платы за земельные участки юридическими и физическими лицами, индивидуальными предпринимателями;

11) выполнение иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель.

6. Администрация Мирного, ее должностные лица при выполнении возложенных на них обязанностей муниципального земельного контроля имеют право:

1) посещать организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, в том числе физических лиц;

2) запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права – собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительные документы; документы, свидетельствующие о постановке земельного участка на кадастровый учет; документы инспекции Госстройнадзора, разрешающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц – устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

3) проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах Мирного, составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;

4) получать от юридических и физических лиц объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;

5) привлекать в установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;

6) обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной деятельности по муниципальному земельному контролю;

7) участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

8) участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

9) участвовать в подготовке нормативных правовых актов органов местного самоуправления Мирного, регламентирующих деятельность по вопросам рационального использования земель, а также осуществления муниципального земельного контроля;

10) вносить в установленном порядке предложения о приведении нормативных правовых актов органов местного самоуправления Мирного в соответствие с законодательством Российской Федерации;

11) вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

12) принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

13) при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в соответствующие органы для принятия мер административного воздействия.

7. Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме плановых и внеплановых выездных либо документарных проверок, проводимых по распоряжению главы администрации Мирного.

Плановые проверки в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей проводятся не чаще чем один раз в три года на основании разрабатываемых администрацией Мирного ежегодных планов, подлежащих согласованию с органами прокуратуры и доведению до сведения всех заинтересованных лиц. Внеплановые проверки проводятся в случаях:

1) истечения срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;

2) поступления в администрацию Мирного обращений и заявлений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах:

а) возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

в) нарушения прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены).

При проведении внеплановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по основаниям, указанным в пунктах «а», «б» такие проверки подлежат обязательному согласованию в органах прокуратуры в установленном законом порядке.

Особенности осуществления муниципального земельного контроля могут устанавливаться муниципальными нормативными правовыми актами.

8. Должностные лица органов муниципального земельного контроля обязаны:

1) соблюдать требования законодательства, муниципальных нормативных правовых актов;

2) своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством выполнять возложенные на них обязанности;

3) предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

4) проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

4. Действия администрации Мирного, должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль, могут быть обжалованы субъектами земельных правоотношений в сроки и в порядке, установленные действующим законодательством.

Статья 48. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, предприниматели, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством.

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Глава 13. Карты территориального зонирования

Статья 49. Карта территориального зонирования Мирного¹

Территориальные зоны созданы на основе функциональных зон Генерального плана города Мирный.

В связи с тем, что территориальные зоны конкретизируют функциональные зоны, детализируют и уточняют их, допускается несоответствие их границ друг другу.

Каждой территориальной зоне соответствуют свой регламент использования территории. И зона, и регламент имеют соответствующий буквенно-числовой код.

Перечень территориальных зон, принципы установления территориальных зон и основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон определены градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации.

Карта территориального зонирования выполнена на актуализированной картографической основе.

На карте территориального зонирования установлены зоны согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков.

На карте территориального зонирования отображена следующая информация:

- граница городской черты;
- границы территориальных зон, обозначенные цветовой заливкой с соответствующими кодовыми обозначениями. Границы подзон обозначаются на данной карте интенсивностью цвета заливки.

Глава 14. Карта зон с особыми условиями использования территорий

Статья 50. Карта зон с особыми условиями использования территорий²

На карте зон с особыми условиями использования территорий отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий.

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В связи с тем, что Правила самостоятельно не устанавливают, не проектируют и не создают зоны с особыми условиями использования территории, а лишь учитывают установленные ограничения при разработке регламентов использования территорий, на карте зон с особыми условиями использования территорий отображены (зафиксированы) уже существующие зоны, утверждённые в установленном порядке.

¹ Оригинал карты градостроительного зонирования Мирного находится в администрации Мирного и доступен для ознакомления всем заинтересованным лицам. Рисунок не приводится.

² Оригинал карты зон с особыми условиями использования территорий находится в администрации Мирного и доступен для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Карта зон с особыми условиями использования территорий выполнена на актуализированной картографической основе.

На карте зон с особыми условиями использования территорий отображены:

1. Санитарно-защитные и охранные зоны.
2. Водоохранные зоны и зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

Глава 15. Виды территориальных зон

Статья 51. Перечень территориальных зон, выделенных на карте территориального зонирования

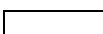
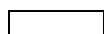
На карте территориального зонирования в соответствии с классификатором видов территориальных зон выделены следующие виды территориальных зон:

вид зон застройки	виды территориальных зон		виды разрешенного использования
	условное обозначение	наименование	
1	2	3	4
Ж зоны жилой застройки	ЖМ	зона застройки малоэтажными жилыми домами	размещение отдельно стоящих многоквартирных жилых домов, блокированных жилых домов, многоквартирных жилых домов, с количеством этажей не более трех с придомовыми участками и без них
	ЖС	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	размещение жилых домов с количеством этажей не более четырех
	ЖЭ	зона застройки многоэтажными жилыми домами	размещение жилых домов с количеством этажей пять и более
О зоны общественно-деловой застройки	ОД	Зона делового, общественного и коммерческого назначения	размещение объектов, связанных осуществлением управления и с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании (органы власти и местного самоуправления, административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения многофункциональные деловые и обслуживающие здания, офисы, кредитно-финансовые и иные учреждения, гостиницы, объекты торговли, общественного питания и т.п.)
	ОЗ	Зона объектов здравоохранения	размещение зданий, сооружений, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи
	ОН	Зона объектов науки, образования и просвещения	размещение научно-исследовательских и проектных институтов, научных и опытно-конструкторских центров; учреждений дошкольного образования; начального, среднего общего и среднего специального образования; учреждений специального образования; общества знаний; учреждения высшей школы; учреждения, специализирующиеся на переподготовке и повышении квалификации специалистов
	ОР	Зона религиозных объектов	размещение зданий и сооружений, предназначенных для отправления религиозных обрядов; проживания лиц, занимающихся религиозной деятельностью, паломников и послушников; объекты благотворительной и религиозной образовательной деятельности
Р зоны рекреационного назначения	РС	зона объектов физкультуры и спорта	размещение зданий и сооружений, предназначенных для занятия спортом (в том числе, спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов); устройство площадок для занятия спортом (беговых дорожек, теннисных кортов, полей для спортивных игр и др.); объектов для хранения спортивного инвентаря и оборудования

	РЛ	зона лечебно-профилактических и оздоровительных объектов	размещение домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, детских и спортивных лагерей, иных подобных объектов
	ГЛ	городские леса	леса, лесопарки в границах населенных пунктов
С зоны специального назначения	СК	зона кладбищ	размещение кладбищ, крематориев и объектов обслуживания
	СО	зона размещения отходов	размещение скотомогильников, свалок бытовых отходов, объектов утилизации и захоронения иных отходов
П промышленные зоны	П	зона производственно-коммунальных объектов	размещение производственных и административных зданий, строений и сооружений, обслуживающих их объектов соответствующего класса опасности
Г гаражные зоны	Г	зона индивидуальных гаражей (объектов капитального строительства)	размещение индивидуальных гаражей (объектов капитального строительства)
Т зоны транспорта	ТТ	зона трубопроводного транспорта	размещение магистральных газопроводов и сооружений для их эксплуатации и обслуживания
БО зоны обеспечения обороны и безопасности	БО	зона обороны и безопасности	обеспечение деятельности воинских формирований, органов, организаций, предприятий и учреждений обеспечения обороны и безопасности
ТОП территории общего пользования	ТОП	территории общего пользования (площади, улицы, проезды)	территории улично-дорожной сети в черте населенного пункта

Условные обозначения территориальных зон на карте территориального зонирования

вид зон застройки	виды территориальных зон		условное обозначение
	условное обозначение	наименование	
1	2	3	4
Ж зоны жилой застройки	ЖМ	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	  цвет – желтый
	ЖС	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	
	ЖЭ	Зона застройки многоэтажными жилыми домами	
О зоны общественно-деловой застройки	ОД	Зона делового, общественного и коммерческого назначения	  цвет – красный
	ОС	Зона объектов социального, коммунально-бытового назначения	
	ОЗ	Зона объектов здравоохранения	
	ОН	Зона объектов науки, образования и просвещения	
	ОК ОР	Зона объектов культуры Зона религиозных объектов	
Р зоны	РС	Зона объектов физкультуры и спорта	 
	РЛ	Зона лечебно-профилактических и	

рекреационного назначения	РО ГЛ	оздоровительных объектов Зона объектов прогулок и отдыха Городские леса	цвет – зеленый
С зоны специального назначения	СК СО	Зона кладбищ Зона размещения отходов	  цвет – фиолетовый
П промышленные зоны	П I П II П III П IV П V	Зона производственно-коммунальных объектов I класса вредности Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности	  цвет – серый
Э зоны энергетики	ЭС	Зона объектов электросетевого хозяйства	  цвет – розовый
Т зоны транспорта	ТЖ ТА ТТ	Зона железнодорожного транспорта Зона автомобильного транспорта зона трубопроводного транспорта	  цвет – голубой
СВ зоны связи	СВ	Зона связи	  цвет – синий
БО зоны обеспечения обороны и безопасности	БО	Зона обороны и безопасности	  цвет – оливковый
ЗР резервные зоны	ЗР	Зоны резервных территорий	  цвет – зеленый светлый
ТОП территории общего пользования	ТОП	Территории общего пользования	  цвет – белый

Виды и подвиды территориальных зон одного типа застройки различаются интенсивностью цвета заливки.

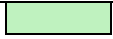
Статья 52. Виды охранных и защитных зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории

виды зон	разновидности видов зон	нормативно-правовое основание установления зоны
охранные зоны	охранные зоны объектов электросетевого хозяйства	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
	охранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии	Федеральный закон от 07.07.2003г. № 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»

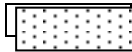
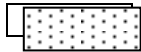
	охранные зоны объектов системы газоснабжения	Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
	охранные зоны магистральных трубопроводов	Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992г. № 9; Правила технической эксплуатации магистральных нефтепроводов, утвержденные Миннефтепромом СССР 14.12.1978
	охранные зоны тепловых сетей	Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»
	охранные зоны канализационных систем и сооружений	МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации
	охранные зоны железных дорог	Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 г. N 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»
водоохранные зоны	водоохранные зоны озер	Водный кодекс Российской Федерации
зоны санитарной охраны	зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
санитарно-защитные зоны промышленных объектов	санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I–V классов вредности	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
иные зоны	зеленые зоны, лесопарковые зоны	Постановления Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2009 г. № 1007 «Об утверждении положения об определении функциональных зон в лесопарковых зонах, площади и границ лесопарковых зон, зелёных зон»
	зоны охраняемых объектов	Постановление Правительства Российской Федерации от 20.06.2006г. № 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»
	запретные зоны, запретные районы объектов обороны и безопасности	Постановление Правительства Российской Федерации от 17.02.2000 г. № 135 «Об утверждении Положения об установлении запретных зон и запретных районов при арсеналах, базах и складах Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов»

Условные обозначения зон с особыми условиями использования территории

виды зон	разновидности видов зон	условное обозначение
1	2	3
охранные зоны	- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства - охранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радиотехники - охранные зоны объектов системы газоснабжения - охранные зоны магистральных трубопроводов - охранные зоны тепловых сетей - охранные зоны канализационных систем и сооружений - охранные зоны железных дорог	 цвет штриховки устанавливается для каждой разновидности охранной зоны
водоохранные зоны	- водоохранная зона озера	

		цвет штриховки – синий
зоны санитарной охраны	- зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	  цвет штриховки – синий
санитарно-защитные зоны промышленных объектов	- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I–V классов опасности-	  цвет штриховки – черный
иные зоны	- зеленые зоны, лесопарковые зоны	  цвет штриховки – зеленый
	- зоны охраняемых объектов	  цвет штриховки – красный
	- запретные зоны, запретные районы объектов обороны и безопасности	  цвет штриховки – фиолетовый

Условные обозначения особо охраняемых категорий земель

виды территории		условное обозначение
условное обозначение	наименование	
ЗЛФ	земли лесного фонда	 
ЗВФ	земли водного фонда	 

ЧАСТЬ III. РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Глава 16. Градостроительные регламенты использования территорий

Статья 53. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Вид территориальной зоны		Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства
		наименование	код вида ³	наименование	код вида *	наименование
1	2	3	4	5	6	7
ЖМ	зона застройки малоэтажными жилыми домами	малоэтажная блокированная жилая застройка	204	передвижные жилые помещения	205	-выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур; - строительство и размещение гаражей для личного легкового автотранспорта; - строительство и размещение подсобных и коммунальных строений, сооружений; - размещение детских игровых и спортивных площадок
		малоэтажная жилая застройка	202	объекты религиозного назначения	308	
		обслуживание жилой застройки	208	среднеэтажная жилая застройка	206	
		объекты образования и просвещения	306			
ЖС	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	среднеэтажная жилая застройка	206	малоэтажная блокированная жилая застройка	204	- строительство и размещение подсобных и коммунальных строений, сооружений; - выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур; - размещение спортивных сооружений и детских игровых площадок; - строительство и эксплуатация подземных гаражей и наземных автостоянок для легкового автотранспорта; благоустройство территории
		объекты обслуживания жилой застройки	208	малоэтажная жилая застройка	202	
		объекты образования и просвещения	306	объекты религиозного назначения	308	
ЖЭ	зона застройки многоэтажными жилыми домами	многоэтажная жилая застройка	207	малоэтажная блокированная жилая застройка	204	- размещение спортивных сооружений и детских игровых площадок;

³ код вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства согласно Классификатору видов разрешенного использования и соответствующих им видов деятельности, приложение к настоящим Правилам

		среднеэтажная жилая застройка	206	малоэтажная жилая застройка	202	- строительство и эксплуатация подземных гаражей и наземных автостоянок для легкового автомототранспорта; - благоустройство территории
		объекты обслуживания жилой застройки	208	объекты религиозного назначения	308	
		объекты образования и просвещения	306			
ОД	зона делового, общественного и коммерческого назначения	деловое управление	402	многоэтажная жилая застройка	207	- размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания; - благоустройство территории
		торговые центры	403	среднеэтажная жилая застройка	206	
		рынки	404	обслуживание автотранспорта	410	
		магазины	405			
		банковская и страховая деятельность	406			
		общественное питание	407			
		гостиничное обслуживание	408			
		объекты досуга	409			
		бытовое обслуживание	303			
		объекты культуры	307			
		объекты религиозного назначения	308			
		объекты общественного управления	309			
		научная деятельность	310			
		коммунальное облуживание	302			
		социальное обслуживание	304			
		объекты образования и просвещения	306			
		объекты религиозного назначения	308			
		объекты общественного управления	309			
		объекты спорта	502			
		объекты прогулок	503			
ОЗ	зона объектов здравоохранения	здравоохранение	305	коммунальное облуживание	302	- размещение парковок для автомобилей сотрудников и посетителей; - размещение подсобных и коммунальных строений, сооружений; - благоустройство
		социальное обслуживание	304	объекты религиозного назначения	308	
				гостиничное обслуживание	408	

				малоэтажная жилая застройка	202	территории
ОН	зона объектов образования и просвещения	объекты образования и просвещения	306	объекты спорта	502	- размещение парковок для автомобилей сотрудников и посетителей; - размещение вспомогательных, подсобных, спортивных строений, сооружений; - размещение детских игровых и спортивных площадок; - благоустройство территории
				малоэтажная жилая застройка	202	
ОР	зона религиозных объектов	объекты религиозного назначения	308	малоэтажная жилая застройка	202	- размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей; - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений; - благоустройство территории
		магазины	405	коммунальное облуживание	302	
		общественное питание	407			
РС	зона объектов физкультуры и спорта	объекты спорта	502	многоэтажная жилая застройка	207	- размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей; - размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания; - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений; - благоустройство территории
		объекты прогулок	503	среднеэтажная жилая застройка	206	
		магазины	405	обслуживание автотранспорта	410	
		общественное питание	407			
		гостиничное обслуживание	408			
		объекты досуга	409			
РЛ	зона лечебно-профилактических и оздоровительных объектов	гостиничное обслуживание	408	объекты религиозного назначения	308	- жилые дома для обслуживающего персонала - размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания; - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей; - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений; - размещение детских игровых и спортивных площадок; - благоустройство территории
		здравоохранение	305			
		объекты спорта	502			
		объекты прогулок	503			
		объекты природно-познавательного туризма	504			
		объекты охоты и рыбалки	505			
ГЛ	городские леса	объекты прогулок	503	нет		- размещение объектов некапитального
		объекты спорта	502			

		объекты охоты и рыбалки	505			строительства; - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей; - размещение детских игровых и спортивных площадок; - благоустройство территории
		объекты природно-познавательного туризма	504			
		охрана и защита лесов	1006			
		лесные промыслы	1004			
		сооружения для сброса сточных вод	1102			
СК	зона кладбищ	специальная (размещение кладбищ, крематориев)	1201	нет		- размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей; - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений; - благоустройство территории
		объекты религиозного назначения	308			
		магазины	405			
СО	зона размещения отходов	специальная (захоронение отходов)	1201	нет		- размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей; - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений; - благоустройство территории
П	зона производственно-коммунальных объектов	объекты IV–V класса опасности:		объекты религиозного назначения	308	-гостиницы; - магазины; - общественное питание; - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей; - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений; - благоустройство территории
		обслуживание автотранспорта	410	объекты I–III класса опасности	-	
		коммунальное облуживание	302			
		бытовое обслуживание	303			
		деловое управление	402			
		автомобильного транспорта	703			
		железнодорожного транспорта	702			
		трубопроводного транспорта	706			
		строительной промышленности	606			
		энергетики	607			
		связи	608			
		складов	609			
Г	зона индивидуальных гаражей (объектов капитального	индивидуальные гаражи (объекты капитального строительства)	-	нет		- строительство и эксплуатация моек автотранспортных средств;

	строительства)					- строительство и эксплуатация станций технического обслуживания автомобилей - благоустройство территории
ТТ	зона трубопроводного транспорта	объекты трубопроводного транспорта	706	нет		нет
БО	зона обороны и безопасности	объекты воинских частей	802	нет		- благоустройство территории
		объекты стратегических запасов	804			
		объекты внутреннего правопорядка	807			
ТО П	территории общего пользования	улично-дорожная сеть населенного пункта	-	объекты некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания	-	- сооружения, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания; - декоративные зеленые насаждения; - малые формы благоустройства; - подпорные стенки, парапеты, ограждения, заборы и т.п.; - объекты санитарной уборки, общественные туалеты
		сети инженерной инфраструктуры, дренажной и ливневой канализации, коллекторы рек	-			
		автодорожные мосты, тоннели, путепроводы, дамбы	-			
		тротуары, дорожки	-			
		подземные и надземные пешеходные переходы	-			
		объекты уличного освещения	-			
		памятники монументального искусства, фонтаны	-			
		объекты наружной рекламы	-			
		скверы, бульвары	-			
		стоянки	-			

Статья 54. Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

До введения в действие нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Мирный» градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются в соответствии со сводом правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,

утвержденным приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28 декабря 2010 г. № 820.

Глава 17. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением охранных и защитных зон

Статья 55. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования.

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к этим зонам, являются не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей 7 настоящих Правил.

Статья 55.1. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных санитарно-защитными и охранными зонами

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах и охранных зонах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

Земельный кодекс Российской Федерации,

Лесной кодекс Российской Федерации,

Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды",

Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения",

Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ "Об охране атмосферного воздуха",

Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей",

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов",

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2003 № 88 "О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 "Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий",

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 08.04.2003 № 35 "О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03

"Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения",

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17.05.2001 № 14 "О введении в действие санитарных правил "Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01",

ГОСТ 17.1.3.13-86. Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. "Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения". Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25.06.1986 № 1790,

Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты, от 28.02.1984 № 2971-84,

Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 В, утвержденные Постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984 № 667,

СНиП 2.05.06-85*. Магистральные трубопроводы,

СП 34-116-97. Инструкция по проектированию, строительству и реконструкции промысловых нефтегазопроводов.

2. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных объектов, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов (включая шумовую зону аэропорта), устанавливаются:

виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов",

условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции,

сооружения обратного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

в санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и(или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических объектов допускается размещать новые профильные, однотипные объекты при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

объекты для постоянного проживания людей,
коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки,
объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и(или) лекарственных форм,

склады сырья и полупродуктов для фармацевтических объектов в границах санитарно-защитных зон и на территории объектов других отраслей промышленности, а также в зонах влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха,

объекты пищевых отраслей промышленности,
оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,
комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

3. В охранных зонах ЛЭП, без письменного согласия организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

вести строительство, производить капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений,

осуществлять всякого рода погрузочно-разгрузочные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, устраивать загоны для скота, сооружать провололочные ограждения,

устраивать проезды машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи),

производить земляные работы на глубине более 0,3 м, а также планировку грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

Организации, получившие письменное согласие на ведение указанных работ в охранных зонах электрических сетей, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность этих сетей.

Отказ организаций, в ведении которых находятся электрические сети, в выдаче письменного согласия на проведение в охранных зонах электрических сетей работ, предусмотренных в настоящем пункте, может быть обжалован в установленном порядке.

Санитарно-защитные зоны от воздействия электрического поля воздушных линий электропередач (ВЛ) напряжением 330 кВ и выше расположены в границах охранных зон воздушных линий электропередач (ЛЭП).

4. Расстояния от оси подземных и наземных (в насыпи) газопроводов до отдельных промышленных и сельскохозяйственных объектов, зданий и сооружений должны устанавливаться в соответствии со СНиП 2.05.06-85* и Ведомственной инструкцией СП 34-116-97.

Статья 55.2. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных водоохранными зонами и зонами санитарной охраны источников водоснабжения

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах водоохранных зон и зон санитарной охраны источников водоснабжения, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к водоохранным зонам и зонам санитарной охраны источников водоснабжения, являются не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей 7 настоящих Правил.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации,

Земельный кодекс Российской Федерации,

Постановление Правительства Российской Федерации от 23.11.1996 № 1404 "Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах",

ГОСТ 17.1.3.13-86. Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. "Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения". Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25.06.1986 № 1790,

Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.1991.

5. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования,

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных

государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

Виды использования земельных участков, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов, которые не могут осуществляться:

- использование сточных вод для удобрения почв,
- размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ,
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений,
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам, и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:

- распашка земель,
- размещение отвалов размываемых грунтов,
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

6. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

7. Ширина водоохранной зоны озера «Плесцы» устанавливается в размере пятидесяти метров.

8. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров, для уклона до трех градусов и пятьдесят метров, для уклона три и более градуса.

При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

9. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальных зон водозаборных, иных технических сооружений:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

Статья 55.3. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных ограничениями по условиям сохранения образовательных учреждений и учреждений здравоохранения

1. Зоны действия ограничений по условиям сохранения образовательных учреждений выделяются в целях:

- стабилизации сети муниципальных образовательных учреждений и доступности для населения Мирного качественных образовательных услуг;
- предупреждения и предотвращения изменения существующего использования образовательных учреждений.

2. Земельные участки образовательных учреждений и учреждений здравоохранения, а также объекты капитального строительства, расположенные на них в пределах зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории, запрещается использовать любым способом, за исключением действующего назначения:

- дошкольные учреждения (детские сады, ясли, прочие);
- общеобразовательные школы (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
- специальные (коррекционные) учреждения для обучающихся, воспитанников с ограниченными возможностями здоровья;
- учреждения здравоохранения (госпиталь, поликлиники, санатории).

3. Изменение использования земельных участков образовательных учреждений и учреждений здравоохранения, а также объектов капитального строительства, расположенных на них, производится путем получения разрешений аналогично получению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства путем проведения публичных слушаний в порядке, установленном статьей 34 настоящих Правил.

Приложение
к Правилам землепользования
и застройки Мирного

**Классификатор видов
разрешенного использования земельных участков
и соответствующих им видов деятельности**

Наименование подвида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Деятельность правообладателя недвижимости, соответствующая виду разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Малоэтажная жилая застройка	202	Строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов (состоящих из комнат, а также помещений вспомогательного использования), предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех (включая подземные), предназначенные для круглогодичного проживания одной семьи; выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур; строительство и размещение гаражей для личного транспорта; строительство и размещение подсобных строений, сооружений
Малоэтажная блокированная жилая застройка	204	Строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов, состоящих из жилых помещений, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех (включая подземные), предназначенные для круглогодичного проживания не менее двух семей, с несколькими выходами на земельный участок, каждый из которых имеет хотя бы одну общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур; возведение гаражей для личного транспорта; возведение подсобных строений; размещение спортивных сооружений, детских игровых площадок, др.
Передвижные жилые помещения	205	Размещение передвижных жилых помещений на земельных участках с возможностью подключения коммуникаций
Среднеэтажная жилая застройка	206	Строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов, состоящих из жилых помещений, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для проживания нескольких семей (пригодные для круглогодичного проживания, высотой не более пяти этажей, включая подземные, не менее три квартиры); выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур; размещение спортивных сооружений и детских игровых площадок. строительство и эксплуатация подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки в отдельных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь указанных помещений в многоквартирном доме составляет не более 20% общей площади дома.
Многоэтажная жилая застройка	207	Строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов, предназначенных для проживания не менее чем двадцати семей (жилые дома, пригодные для круглогодичного проживания, высотой шесть и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир.

		размещение спортивных сооружений и детских игровых площадок; строительство и эксплуатация подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки в отдельных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь указанных помещений в многоквартирном доме составляет не более 15%, общей площади дома.
Обслуживание жилой застройки	208	Строительство, размещение и эксплуатация объектов общественной или деловой застройки, если их размещение не влияет на состояние окружающей среды, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны, а площадь земельных участков под указанными объектами не превышает 20% от площади территории зоны
Коммунальное обслуживание	302	Строительство, размещение и эксплуатация зданий, строений, сооружений в целях обеспечения граждан и организаций коммунальными услугами (в том числе: водоснабжение, теплоснабжение, электро- и газоснабжение, предоставления услуг связи, устройства канализации (котельные станции, водозаборы, водоочистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач с проектным номинальным классом напряжения до 220 киловольт, трансформаторные станции, линии газопровода низкого давления, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной техники, пункты сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема граждан и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
Бытовое обслуживание	303	Строительство и эксплуатация зданий, сооружений, предназначенных для оказания гражданам или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, сауны, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро, ветеринарные клиники и ветеринарные пункты и т.п.)
Социальное обслуживание	304	Строительство и эксплуатация зданий, сооружений, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (служба занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, служба психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и пенсионные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат и т.п.); строительство и эксплуатация зданий и сооружений для размещения отделений почты и телеграфа; строительство и размещение зданий для общественных некоммерческих организаций: политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, благотворительных организаций, творческих объединений и союзов, др.
Здравоохранение	305	Строительство, размещение и эксплуатация зданий, сооружений, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, медицинские диагностические центры, санатории, обеспечивающие оказание услуг по лечению и т.п.)
Объекты образования и просвещения	306	Строительство и эксплуатация зданий, сооружений, предназначенных для воспитания, образования и просвещения: детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования; школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи и иные учреждения начального, среднего общего и среднего специального образования; художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, и иные учреждения специального образования; общества знаний; институты, университеты и иные учреждения высшей школы; учреждения, специализирующиеся на переподготовке и повышении квалификации специалистов
Объекты культуры	307	Строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, цирков; устройство площадей для празднеств и гуляний
Объекты религиозного	308	Строительство, размещение и эксплуатация зданий, сооружений, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы,

назначения		храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома и т.п.); постоянного проживания лиц, занимающихся религиозной деятельностью, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы; осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности
Объекты общественного управления	309	Строительство и эксплуатация зданий, сооружений, предназначенных для размещения органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также предприятий или учреждений, обеспечивающих их деятельность
Научная деятельность	310	Строительство и эксплуатация зданий и сооружений для: проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов; размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые и т.п.); проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства в целях получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира, в том числе путем ведения сельского и лесного хозяйства и рыбоводства
Деловое управление	402	Строительство и эксплуатация зданий с целью размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг гражданам; совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность, за исключением банковской и страховой деятельности.
Торговые центры	403	Строительство и эксплуатация зданий, общей площадью свыше 3000 кв. м. с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих розничную продажу товаров и (или) оказывающих услуги в соответствии с видами деятельности, предусмотренными для подвидов деловой зоны; строительство и эксплуатация гаражей и (или) парковок, предназначенных для размещения автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
Рынки	404	Строительство, размещение и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной розничной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар и т.п.), организованной исходя из того, что продавцы не являются сотрудниками одной организации и каждому из них в отдельности предоставляется торговая площадь не более 100 кв.м.; строительство и эксплуатация гаражей и (или) парковок для размещения автомобилей сотрудников и посетителей рынка
Магазины	405	Строительство и эксплуатация зданий, предназначенных для продажи товаров и оказания услуг, торговая площадь которых не более 3000 кв.м.; строительство и эксплуатация гаражей и (или) парковок для размещения автомобилей сотрудников и посетителей магазина
Банковская и страховая деятельность	406	Строительство и эксплуатация зданий, предназначенных для размещения организаций, оказывающих гражданам банковские, кредитные, страховые услуги. строительство и эксплуатация гаражей и (или) парковок для размещения автомобилей сотрудников и посетителей магазина
Общественное питание	407	Строительство и эксплуатация зданий в целях устройства мест питания граждан (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и т.п.)
Гостиничное обслуживание	408	Строительство и эксплуатация гостиниц, доходных домов, пансионатов, домов отдыха, санаториев, не оказывающих услуг по лечению, и других зданий, используемых с целью получения прибыли от предоставления жилого помещения для временного проживания в них граждан
Досуг	409	Строительство и эксплуатация зданий, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме основанных на риске игровых автоматов) и игровых площадок

Обслуживание автотранспорта	410	Строительство и эксплуатация гаражей (объектов капитального строительства), стоянок для размещения автотранспорта; строительство и эксплуатация автозаправочных станций (бензиновых, газовых и др.), строительство и эксплуатация магазинов сопутствующей торговли; строительство и эксплуатация моек автотранспортных средств; строительство и эксплуатация станций технического обслуживания автомобилей.
Объекты спорта	502	Строительство и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для занятия спортом (в том числе, спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов); устройство площадок для занятия спортом (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры и др.), в том числе водными видами спорта (здания и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря, причалы и пр.)
Объекты прогулок	503	Размещение и содержание прогулочных зон и зон отдыха в городских лесах, скверах, парках, лесах; обустройство мест для купаний и лодочных прогулок; обустройство мест для пикников
Объекты природно-познавательного туризма	504	Устройство баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, устройство туристических троп и дорожек, размещение информационных щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде
Объекты охоты и рыбалки	505	Обустройство мест для охоты и рыбалки, в том числе строительство и размещение домов рыболова и охотника, сооружений, необходимых для восстановления и (или) поддержания поголовья зверей или количества рыбы
Строительной промышленност и	606	Строительство и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов и т.п.), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
Энергетики	607	Строительство и эксплуатация объектов электросетевого хозяйства
Связи	608	Строительство и эксплуатация объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, включенных в зону коммунального обслуживания
Складов	609	Строительство и эксплуатация сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов): не являющиеся частями производственных комплексов, на которых был создан груз промышленные базы, склады, погрузочные терминалы; газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции; продовольственные склады
Объекты железнодорожно го транспорта	702	Строительство, эксплуатация и ремонт железнодорожных путей; строительство и эксплуатация, зданий и сооружений, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, погрузочных площадок и складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов)
Объекты автомобильного транспорта	703	Строительство, эксплуатация и ремонт автомобильных дорог; строительство и эксплуатации, зданий и сооружений, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для некоммерческих стоянок автомобильного транспорта
Объекты трубопроводного транспорта	706	Строительство и эксплуатация нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений для их эксплуатации и обслуживания

Объекты воинских частей	802	Строительство и эксплуатация зданий сооружений, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов)
Объекты стратегических запасов	804	Строительство зданий и сооружений, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие)
Объекты внутреннего правопорядка	807	Строительство и эксплуатация зданий сооружений, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; строительство и содержание объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
Лесные промыслы	1004	Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений; хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов; строительство временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады и т.п.); охрана лесов
охрана и защита лесов	1006	Деятельность, связанная с охраной и защитой лесов
сооружения для сброса сточных вод	1102	Устройство сооружений для сброса сточных вод и (или) дренажных вод, а также отведение сточных или дренажных вод
Специальные объекты	1201	Земельные участки, предназначенные для размещения действующих кладбищ, крематориев, скотомогильников, захоронения отходов промышленного производства, законсервированные земли