

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ТУГУЛЫМСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
Свердловской области**

**Часть I
Порядок применения и внесения
изменений**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
Статья 1.1. Основные понятия, используемые в «Правилах»	6
Статья 1.2. Правовые и нормативные основания Правил землепользования и застройки	10
Статья 1.3. Правовой статус и сфера действия настоящих «Правил»	10
Статья 1.4. Назначение «Правил»	11
Статья 1.5. Структура «Правил»	11
ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	12
Статья 2.1. Полномочия Думы Тугулымского городского округа в области землепользования и застройки	12
Статья 2.2. Полномочия главы Тугулымского городского округа, исполняющего полномочия главы администрации, в области землепользования и застройки	12
Статья 2.3. Полномочия администрации в области землепользования и застройки	13
ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ Тугулымского городского округа.....	15
Статья 3.1. Назначение, виды и состав документации по планировке территории.....	15
Статья 3.2. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории	16
Статья 3.3. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории.....	17
Статья 3.4. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков.....	17
Статья 3.5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки ...	18
ГЛАВА 4. УСЛОВИЯ И ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЦЕССА ФОРМИРОВАНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	19
Статья 4.1. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков.....	19
Статья 4.2. Виды процедур градостроительной подготовки территорий	21
Статья 4.3. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для	

строительства по инициативе заявителей.....	22
Статья 4.4. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации	25
Статья 4.5. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства.....	26
Статья 4.6. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, а также администрации	27
Статья 4.7. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства	30
Статья 4.8. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей.....	34
Статья 4.9. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации	35
Статья 4.10. Градостроительная подготовка территорий общего пользования с целью предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения	36
Статья 4.11. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях.....	36
Статья 4.12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд.....	40
Статья 4.13. Публичные сервитуты	40
ГЛАВА 5. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	42
Статья 5.1. Состав и кодировка территориальных зон.....	42
Статья 5.2. Состав факторов ограничений на использование территории.....	44
Статья 5.3. Схема правового зонирования.....	45
Статья 5.4. Установление сервитутов	45
Статья 5.5. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту.....	45

Статья 5.6. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	47
Статья 5.7. Порядок выбора иного вида разрешенного использования из перечней основных и (или) вспомогательных видов разрешенного использования	48
Статья 5.8. Прием и регистрация уведомлений об изменении основного и (или) вспомогательного вида разрешенного использования	48
Статья 5.9. Обеспечение внесения изменений в основной и (или) вспомогательный виды разрешенного использования	48
Статья 5.10. Порядок выбора иного вида разрешенного использования из перечней условно разрешенных видов использования	49
Статья 5.11. Прием и регистрация заявления об изменении условно разрешенного вида использования	49
Статья 5.12. Принятие решения об изменении условно разрешенного вида использования	50
Статья 5.13. Передача правообладателю решения об изменении условно разрешенного вида использования	51
Статья 5.14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования	51
Статья 5.15. Прием заявления об изменении перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования	51
Статья 5.16. Проведение публичных слушаний и подготовка заключения об изменении перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования	52
Статья 5.17. Принятие решения об изменении перечня основных (вспомогательных) и(или) условно разрешенных видов использования	53
Статья 5.18. Передача правообладателю решения об изменении перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования	53
Статья 5.19. Порядок представления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	53
ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В «ПРАВИЛА».....	55
Статья 6.1. Основания и виды изменений и дополнений	55

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Тугулымского городского округа (далее – «Правила») устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих «Правил» и внесения изменений наряду с действующим законодательством.

«Правила» создают условия рационального использования территории городского округа с целью формирования гармоничной среды жизнеобеспечения, планировки, застройки и благоустройства территории городского округа, развития программ жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1.1. Основные понятия, используемые в «Правилах»

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

арендаторы земельных участков — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

жилой дом блокированной застройки — жилой дом не выше трех этажей, состоящий из нескольких блоков (не более десяти), 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

береговая полоса общего пользования — это полоса земли вдоль береговой линии водных объектов общего пользования;

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

водные объекты общего пользования — это поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, то есть являются общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным Кодексом;

водоохранная зона — территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности 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 и растительного мира;

высота строения — расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

городские леса — леса, расположенные на землях городских поселений, предназначенные для отдыха населения, проведения культурно-оздоровительных и

спортивных мероприятий, а также для сохранения благоприятной экологической обстановки;

городские сады — это озелененная территория (от 2 до 10 га) в зоне застройки, предназначенная для отдыха населения и транзитного движения, с возможностью насыщения зрелищными, спортивными, парковыми сооружениями;

градостроительная документация — это система документов, необходимых для принятия управленческих решений в области градостроительного развития территорий муниципальных образований и обеспечивающих реализацию соответствующих полномочий органов местного самоуправления;

градостроительное зонирование — зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный регламент — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

дополнительные градостроительные регламенты — дополнительные (по отношению к видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства) требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды;

землевладельцы — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

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

изменение недвижимости — изменение вида (видов) использования земельного участка или строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры — комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населенного пункта;

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

красные линии — линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

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

межевание — комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

минимальные площадь и размеры земельных участков — показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные 1) настоящими «Правилами» для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте правового зонирования, 2) строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов). Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими «Правилами»; строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта;

многоквартирный жилой дом — жилой дом, состоящий из 2-х и более квартир;

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

парк — это обширная территория (от 10 га), на которой существующие природные условия (насаждения, водоемы, рельеф) реконструированы с применением различных приемов ландшафтной архитектуры, зеленого строительства и инженерного благоустройства и представляющая собой самостоятельный архитектурно-организационный комплекс, где создана благоприятная в гигиеническом и эстетическом отношении среда для отдыха населения;

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

проектная документация — графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается для отдельных объектов и земельных участков (в отличие от градостроительной документации для массивов территории) и используется для получения разрешения на

строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

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

публичный сервитут — право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основании настоящих «Правил» и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами;

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

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости — использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также сервитутами;

собственники земельных участков — лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

территориальные зоны — зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

товарищество собственников жилья — некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом;

частный сервитут — право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между частными лицами (физическими или юридическими), либо судом.

Статья 1.2. Правовые и нормативные основания Правил землепользования и застройки

1. «Правила» являются нормативным правовым актом местного самоуправления, регулирующим отношения в области градостроительной деятельности при решении вопросов использования земельных ресурсов и объектов на территории Тугулымского городского округа.

2. «Правила» разработаны на основе:

- 1) Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в редакции от 30 декабря 2008г.);
- 2) Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в редакции от 14 марта 2009 г.);
- 3) Устава Тугулымского городского округа (в редакции от 19 декабря 2008 г.);
- 4) методических рекомендаций по формированию, обозначению и определению границ территориальных зон при градостроительном зонировании территорий поселений и городских округов Свердловской области, от 07.06.06 № 565-РП.

Статья 1.3. Правовой статус и сфера действия настоящих «Правил»

1. Настоящие «Правила» действуют на всей территории муниципального образования Тугулымский городской округ в пределах границ, утвержденных Законом Свердловской области № 85-ОЗ «О границах муниципальных образований расположенных на территории Свердловской области» от 12.07.2007 г.

2. Настоящие «Правила» применяются наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, Свердловской области в целях обеспечения безопасности жизнеобеспечения и здоровья людей, надежности сооружений, охраны памятников истории и культуры, окружающей природной среды, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Тугулымского городского округа в части, не противоречащей настоящим «Правилам».

3. «Правила» обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих строительство на территории Тугулымского городского округа, и открыты для ознакомления с ними без каких-либо ограничений.

4. «Правила» применяются в равной степени ко всем участкам, расположенным в границах территориальных зон.

5. Действие настоящих «Правил» не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержа-

ния, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых;
- 5) особо охраняемых природных территорий.

6. Состав и содержание «Правил» открыты для дополнений и иной трансформации, необходимость которых возникает в зависимости от конкретных обстоятельств, при условии соблюдения установленного порядка внесения таких изменений.

Статья 1.4. Назначение «Правил»

1. «Правила» вводятся в практику градостроительства в целях:
 - 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
 - 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
 - 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 1.5. Структура «Правил»

1. «Правила» включают в себя текстовые и графические материалы.
2. Текстовые материалы содержат:
 - 1) порядок применения «Правил» и внесения в них изменений;
 - 2) градостроительные регламенты рабочего поселка Тугулым.
3. Графический материал содержит карту градостроительного зонирования рабочего поселка Тугулым.

ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 2.1. Полномочия Думы Тугулымского городского округа в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Думы Тугулымского городского округа в области землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение генерального плана Тугулымского городского округа, в том числе внесение изменений в него, по представлению главы Тугулымского городского округа;
- 2) установление в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации состава, порядка подготовки документов территориального планирования городского округа, порядка внесения в них изменений;
- 3) утверждение документов территориального планирования Тугулымского городского округа, в том числе вносимых в них изменений, нормативов градостроительного проектирования городского округа, правил землепользования и застройки Тугулымского городского округа, подготовленной на основе документов территориального планирования Тугулымского городского округа документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, по представлению главы Тугулымского городского округа;
- 4) определение порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 5) осуществление иных полномочий в соответствии с действующим законодательством и Уставом Тугулымского городского округа.

Статья 2.2. Полномочия главы Тугулымского городского округа, исполняющего полномочия главы администрации, в области землепользования и застройки

1. К полномочиям главы Тугулымского городского округа, исполняющего полномочия главы администрации, (далее – глава Тугулымского городского округа) относятся:

- 1) принятие решения о подготовке проекта генерального плана Тугулымского городского округа, проекта правил землепользования и застройки территории Тугулымского городского округа, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план Тугулымского городского округа, в правила землепользования и застройки территории Тугулымского городского округа изменений;
- 2) утверждение плана реализации генерального плана Тугулымского городского округа;

- 3) утверждение состава, порядка деятельности и полномочий комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории Тугулымского городского округа;
 - 4) утверждение состава, порядка и полномочий комиссии по землепользованию и застройке (далее – Комиссия), которая является постоянно действующим консультативным органом при главе Тугулымского городского округа и формируется для обеспечения реализации настоящих «Правил»;
 - 5) утверждение документации по планировке территории Тугулымского городского округа, представляемой администрацией Тугулымского городского округа, местных нормативов градостроительного проектирования Тугулымского городского округа;
 - 6) принятие решения о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, 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;
 - 7) принятие решения о разработке документации по планировке территории Тугулымского городского округа, установление нормативным правовым актом порядка подготовки документации по планировке территории Тугулымского городского округа;
 - 8) иные полномочия, отнесенные к компетенции главы Тугулымского городского округа, в соответствии с действующим законодательством и Уставом Тугулымского городского округа.
2. К полномочиям Комиссии относятся:
- 1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие «Правила»;
 - 2) подготовка проекта решения Думы Тугулымского городского округа о внесении изменений в настоящие «Правила»;
 - 3) организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие «Правила», иным вопросам землепользования и застройки;
 - 4) иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии настоящими «Правилами» и Положением о Комиссии.

Статья 2.3. Полномочия администрации в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации Тугулымского городского округа (далее – администрация) относятся:

- 1) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Тугулымского городского округа для муниципальных нужд при наличии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами;

- 2) охрана и сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных в границах Тугулымского городского округа;
- 3) разработку проектов муниципальных нормативных актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства, а также другие работы в указанных областях выполняет отдел жизнеобеспечения и строительства администрации Тугулымского городского округа (далее – отдел жизнеобеспечения и строительства);
- 4) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации, в соответствии с действующим законодательством и Уставом Тугулымского городского округа.

ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ТУГУЛЫМСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Статья 3.1. Назначение, виды и состав документации по планировке территории

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Свердловской области, настоящими «Правилами», иными нормативными правовыми актами Тугулымского городского округа.

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

- 1) проект планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в их составе);
- 2) проект планировки территории с проектом межевания в его составе без градостроительных планов земельных участков;
- 3) проект планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в его составе;
- 4) проект межевания территории как самостоятельный документ (без градостроительных планов земельных участков) – вне состава проектов планировки территории;
- 5) проект межевания территории с градостроительными планами земельных участков;
- 6) градостроительный план земельного участка в виде отдельного документа.

4. Состав документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации исходя из целей и задач развития территории, ее специфики и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

5. В состав документации по планировке территории могут включаться проекты благоустройства территорий, проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки, территории, схемы первоочередного строительства.

Статья 3.2. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой Тугулымского городского округа путем издания постановления администрации, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия отдела жизнеобеспечения и строительства.

2. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории (далее по тексту настоящей главы «Правил» – документация по планировке территории) принимается администрацией по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

3. Предложения физических или юридических лиц о подготовке документации по планированию территории направляются в письменном виде в отдел жизнеобеспечения и строительства с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям по подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений прилагаются графические материалы (чертежи, карты, схемы) и технико-экономические обоснования.

4. В случае если решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией по собственной инициативе, подготовка указанной документации должна осуществляться применительно к территории в границах, предусмотренных генеральным планом городского округа, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

5. Постановление администрации о подготовке документации по планировке территории подлежит обязательному опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. В течение месяца со дня опубликования постановления администрации о подготовке документации по планировке территории заинтересованные физические или юридические лица вправе представить отделу жизнеобеспечения и строительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

7. Отдел жизнеобеспечения и строительства в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами обобщает поступившие предложения, подготавливает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

8. Заказчиком на подготовку градостроительной документации по планировке территории поселения могут быть:

- 1) администрация;
- 2) юридические или физические лица по утверждению с администрацией.

9. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством, настоящими «Правилами», Уставом Тугулымского городского округа.

11. Отдел жизнеобеспечения и строительства оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

Статья 3.3. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории

1. Администрация осуществляет приемку выполненных работ по договору и в течение тридцати дней осуществляет проверку документации и организует согласование документации согласно законодательству.

2. По результатам проверки и согласования администрация в течение семи дней принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации или о направлении ее на доработку.

3. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

4. Органы государственной власти Российской Федерации, Свердловской области, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

5. На основании утвержденной документации по планировке территории Дума Тугулымского городского округа вправе вносить изменения в настоящие «Правила» в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 3.4. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

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

2) в виде отдельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к

которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим «Правилам».

3. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются и утверждаются отделом жизнеобеспечения и строительства на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

4. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840). Инструкция о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка утверждена приказом Министра регионального развития Российской Федерации от 11 августа 2006 г. № 93.

5. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления заявления, без взимания платы.

6. При подготовке градостроительного плана земельного участка на основании заявления физического или юридического лица границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, земельного законодательства и настоящих «Правил». Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ.

7. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- 1) выноса границ земельных участков на местность - в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава муниципальных земель;
- 2) принятия решения о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава муниципальных земель земельные участки;
- 3) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта;
- 5) выдачи разрешений на строительство;
- 6) выдачи разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

Статья 3.5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки городского округа, в том числе по внесению в них изменений, определяется Думой городского округа в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации и ст.17 Устава Тугулымского городского округа.

ГЛАВА 4. УСЛОВИЯ И ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЦЕССА ФОРМИРОВАНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 4.1. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий – действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, применительно к:

- 1) неразделенным на земельные участки, находящимся в государственной или муниципальной собственности территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются:
 - градостроительные планы земельных участков;
 - планы земельных участков в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) для комплексного освоения в целях строительства;
- 2) ранее сформированным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов без подготовки документации по планировке территории с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков).

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии:

- 1) земельного законодательства в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления;
- 2) гражданского и земельного законодательства в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;
- 3) жилищного и земельного законодательства в случаях приобретения собственниками помещений в многоквартирном доме прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соот-

ветствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими «Правилами», а также иными муниципальными правовыми актами Тугулымского городского округа.

4. Администрация распоряжается земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в порядке, установленном законодательством.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку в целях распоряжения земельными участками без учета прав собственников смежно расположенных объектов капитального строительства, их частей, включая квартиры, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих объектов капитального строительства, включая многоквартирные дома.

6. Указанные права учитываются при выполнении действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими «Правилами».

7. Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки.

8. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- 1) посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов;
- 2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно картам градостроительного зонирования территории Тугулымского городского округа;
- 3) определены технические условия по канализованию, водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению и связи, плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 4) установлены границы земельного участка на местности;
- 5) произведен государственный кадастровый учет;
- 6) проведена процедура подготовки на торги.

9. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

- 1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими «Правилами», иными муниципальными правовыми актами Тугулымского городского округа;

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

10. Результатом действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение, а также планы земельных участков в границах впервые образуемых кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях строительства.

11. Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с настоящими «Правилами».

12. Утвержденные градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии настоящими «Правилами».

13. Порядок подготовки и предоставления технических условий установлен Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения и Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно - технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. № 83, настоящими «Правилами», муниципальными правовыми актами Тугулымского городского округа.

14. Результатом действий, связанных с формированием земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков, которые предоставляются администрации.

15. Земельные участки, выделяемые посредством планировки территории из состава земель, находящихся в муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе и за счет средств:

- 1) бюджета Тугулымского городского округа;
- 2) заинтересованных физических и юридических лиц.

16. Подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 4.2. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

1. Градостроительная подготовка территорий проводится в соответствии с процедурами, установленными законодательством о градостроительной деятельности, настоящими «Правилами», иными муниципальными правовыми актами Тугулымского городского округа применительно к следующим случаям:

- 1) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;
- 2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью 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 (кварталов, микрорайонов) с целью комплексного освоения и строительства;
- 6) градостроительная подготовка территорий общего пользования с целью предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;
- 7) градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях.

Статья 4.3. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в выделении в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в отдел жизнеобеспечения и строительства с соответствующей заявкой.

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

3. В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться:

- 1) 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;
- 2) запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и представления на утверждение проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки территории с проектом межевания территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа готов обеспечить заявитель.

4. Отдел жизнеобеспечения и строительства в течение двух рабочих дней проверяет заявку на соответствие установленным требованиям и регистрирует ее в

случае соответствия заявки установленным требованиям. В ином случае заявка не регистрируется и возвращается заявителю на доработку.

5. В течение семи рабочих дней со дня регистрации заявки отдел жизнеобеспечения и строительства подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

- 1) указание о возможности или невозможности выделения земельного участка, связанного с наличием свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;
- 2) в случае возможности выделения земельного участка:
 - решение об осуществлении мероприятий 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 в иных случаях;
 - предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению 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.

6. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в пункте 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Тугулымского городского округа, иных источников информации путем:

- 1) самостоятельных действий;
- 2) использования информации, предоставленной отделом жизнеобеспечения и строительства, иными органами местного самоуправления Тугулымского городского округа;
- 3) заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые, в соответствии с законодательством, могут выполнять работы, определенные пунктом 4 настоящей статьи.

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

- 1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном отделом жизнеобеспечения и строительства;
- 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 государ-

ственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) 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.

8. Заявитель, подготовивший исходную информацию в соответствии с заключением отдела жизнеобеспечения и строительства, указанным в пункте 2 настоящей статьи, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта планировки территории или 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.

9. Проект планировки или проект межевания с проектом градостроительного плана земельного участка подлежит:

1) проверке на соответствие установленным требованиям и подготовке заключения отдела жизнеобеспечения и строительства;

2) обсуждению на публичных слушаниях;

3) представлению главе Тугулымского городского округа для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

4) размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Тугулымского городского округа в случае его утверждения.

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

1) проведение землеустроительных работ и постановку на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка в течение сорока пяти дней со дня утверждения такой документации;

2) в случае жилищного строительства проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка в течение сорока пяти дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка;

3) в случае иного строительства проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка в течение сорока пяти дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка.

11. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими «Правилами», а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 4.4. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации

1. Администрация в лице отдела жизнеобеспечения и строительства 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 и предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Отдел жизнеобеспечения и строительства организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- 1) функциональных обязанностей, осуществляемых на основе работы по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Тугулымского городского округа с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;
- 2) осуществляемых на основе утвержденного главой Тугулымского городского округа плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

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

4. К указанному муниципальному контракту в соответствии с конкурсной документацией прилагаются:

- 1) решение администрации об осуществлении мероприятий по планировке территории посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;
- 2) техническое задание на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории;
- 3) исходные данные, передаваемые отделом жизнеобеспечения и строительства исполнителю в соответствии с техническим заданием, прилагаемым к муниципальному контракту.

5. Муниципальный контракт на выполнение работ по планировке территории включает положения об обязанностях исполнителя в части:

- 1) получения согласования отдела жизнеобеспечения и строительства документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- 2) участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и настоящими «Правилами».

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации администрация, в соответствии с земельным законодательством, настоящих «Правил», иными муниципальными правовыми актами Тугулымского городского округа, обеспечивает:

- 1) землеустроительные работы по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с границами, установленными градостроительным планом земельного участка;
- 2) государственный кадастровый учет земельного участка;
- 3) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая заключение об определении начальной цены предмета торгов;
- 4) проведение торгов;
- 5) заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;
- 6) иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 4.5. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью 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.

2. Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведен их государственный 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 государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

- 1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие «Правила» в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- 2) направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана

ранее сформированного и прошедшего государственной кадастровый учет земельного участка;

3) выполнения действий в соответствии настоящими «Правилами» применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

4. 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 настоящими «Правилами».

5. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства на:

- 1) каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами на основании утвержденной проектной документации;
- 2) всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований законодательства о градостроительной деятельности о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов, о недопустимости расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

Статья 4.6. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, а также администрации

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 Тугулымского городского округа:

- 1) предложений о внесении изменений в настоящие «Правила» в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов 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 Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается администрацией, 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) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;
- 2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных администрацией 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) заключения о результатах публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;
- 5) 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 (при наличии таких домов);
- 6) утвержденной Думой Тугулымского городского округа адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предусмотрен снос, реконструкция (при наличии таких домов);
- 7) перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных подпунктами 5 и 6 настоящего пункта.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства помимо многоквартирных домов, определенных подпунктами 5 и 6 пункта 3 настоящей статьи, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

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

6. При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии необходимо устанавливать требования, указанные в части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о ее развитии, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном настоящими «Правилами».

8. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются административные процедуры в соответствии со статьями 46.1, 46.2, и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. 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 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;
- 3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области или муниципальной собственности Тугулымского городского округа, законом Свердловской области установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определенных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

10. Администрация может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

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

11. Инициатива администрации может проявляться в форме:

- 1) подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Думу Тугулымского городского округа;
- 2) подготовки в соответствии с генеральным планом Тугулымского городского округа, планом реализации генерального плана Тугулымского городского округа, 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 подготовки указанных решений;
- 3) обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования или в случае их отсутствия расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерной инфраструктуры;

- 4) обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;
- 5) подготовки предложений о внесении изменений в настоящие «Правила» в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;
- 6) проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий;
- 7) организации конкурсов по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений о развитии застроенных территорий.

Статья 4.7. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение 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 земельные участки многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним настоящими «Правилами», иными муниципальными правовыми актами Тугулымского городского округа.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 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 домов, иных объектов капитального строительства может осуществляться по инициативе:

- 1) 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;
- 2) администрации, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

- 3) 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;
 - 4) администрации, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой Тугулымского городского округа, обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства.
4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирном доме, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, обеспечивают подготовку проекта градостроительного плана земельного участка.
 5. Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:
 - 1) в составе проекта межевания территории;
 - 2) собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме самостоятельно, если иное не определено законодательством;
 - 3) физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме;
 - 4) отделом жизнеобеспечения и строительства.
 6. При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:
 - 1) границ фактически сложившегося землепользования на не разделенной на земельные участки застроенной территории;
 - 2) минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
 - 3) необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительных планах земельных участков;
 - 4) соблюдения прав третьих лиц путем запрета установления на местности ограждений по границам земельных участков, а также признания неделимости земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.
 7. В проектах межевания территории, помимо определения границ земельных участков существующих объектов капитального строительства, могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в

соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам.

8. Проекты межевания и проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат проверке отделом жизнеобеспечения и строительства на их соответствие:

- 1) техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- 2) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;
- 3) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- 4) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
- 5) требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

9. Согласование проектов градостроительных планов земельных участков, подготовленных вне состава проекта межевания территории, с правообладателями смежно расположенных земельных участков осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае отсутствия согласования со стороны указанных правообладателей вопрос о согласовании решается посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном настоящими «Правилами». Публичные слушания могут быть проведены без соблюдения процедуры согласования проектов градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно расположенных земельных участков.

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

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

11. Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ и в соответствующих случаях может определять возможность возведения ограждений по границам земельного участка в порядке, установленном в соответствии с настоящими «Правилами» муници-

пальным правовым актом Тугулымского городского округа, если такие действия не за-
прещены решением об утверждении градостроительного плана земельного участка.

12. В целях установления границ земельного участка, на котором расположен
многоквартирный дом, уполномоченные собственниками помещений в таком доме ли-
цо может направить соответствующее заявление в отдел жизнеобеспечения и строи-
тельства администрации.

13. Отдел жизнеобеспечения и строительства регистрирует заявление в день
его поступления и в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления на-
правляет заявителю предложение об обеспечении им в порядке, определенном пунк-
том 4 настоящей статьи, подготовки проекта межевания территории и проекта градо-
строительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий
многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юри-
дическими лицами, имеющими в соответствии с законодательством право выполнять
указанные работы.

14. Глава Тугулымского городского округа вправе по представлению отдела
жизнеобеспечения и строительства утвердить градостроительный план земельного
участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих
площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действо-
вавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае
невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного исполь-
зования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организа-
цию территории.

15. Администрация может по своей инициативе обеспечивать действия по под-
готовке проектов межевания для установления границ земельных участков, на кото-
рых расположены многоквартирные дома на основании:

- 1) программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной
главой Тугулымского городского округа;
- 2) решения главы Тугулымского городского округа, принятого на основании
обращения отдела жизнеобеспечения и строительства.

16. Отдел жизнеобеспечения и строительства обеспечивает реализацию ини-
циатив администрации в части межевания, застроенных и не разделенных на земель-
ные участки территорий путем:

- 1) самостоятельных действий по подготовке проектов межевания террито-
рии, если иное не установлено законодательством;
- 2) заключения муниципальных контрактов по подготовке проектов межева-
ния территории путем размещения муниципального заказа на проведение
данных работ в соответствии с законодательством Российской Федера-
ции.

Статья 4.8. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, 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 государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в отдел жизнеобеспечения и строительства.

2. Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным правовым актом Тугулымского городского округа. В приложении к заявлению указываются:

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

3. Отдел жизнеобеспечения и строительства в течение двух рабочих дней проверяет заявление на соответствие установленным требованиям и регистрирует его при отсутствии замечаний. В ином случае заявка не регистрируется и возвращается заявителю на доработку. В течение семи рабочих дней со дня регистрации заявки отдел жизнеобеспечения и строительства подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану Тугулымского городского округа, настоящим «Правилам», в котором должно содержаться одно из следующих решений:

- 1) отклонить заявление по причине его несоответствия генеральному плану Тугулымского городского округа, настоящим «Правилам» либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;
- 2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией, об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства (аукциона в случае жилищного строительства, торгов в форме аукциона или конкурса в случае иного строительства).

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

Статья 4.9. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации

1. Администрация участвует в градостроительной подготовке территорий с выделением для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- 1) в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке настоящих «Правил»;
- 2) в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей отдела жизнеобеспечения и строительства.

2. Отдел жизнеобеспечения и строительства в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана Тугулымского городского округа, настоящих «Правил», вправе:

- 1) самостоятельно подготавливать документы:
 - проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и одновременно границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях строительства;
 - комплект документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения указанных торгов.
- 2) обеспечивать подготовку комплекта документов и материалов путем размещения муниципального заказа на проведение работ по градостроительной подготовке территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения и строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные настоящими «Правилами».

Статья 4.10. Градостроительная подготовка территорий общего пользования с целью предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, осуществляется отделом жизнеобеспечения и строительства посредством установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, парки, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой Тугулымского городского округа. В соответствии со статьей 85 Земельного кодекса Российской Федерации земли общего пользования не подлежат приватизации.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются отделом жизнеобеспечения и строительства и утверждаются в составе проектов межевания территории главой Тугулымского городского округа.

Статья 4.11. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях определяется законодательством и в соответствии с ним настоящими «Правилами», иными нормативными правовыми актами Тугулымского городского округа.

2. Действия, связанные с определением технических условий, осуществляются в случаях, когда решаются вопросы о:

- 1) подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 2) созданию новых или реконструкции существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.
3. Технические условия определяются в процессе:
- 1) градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается отделом жизнеобеспечения и строительства, в том числе путем привлечения организаций, которые, в соответствии с за-

конодательством, обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

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

4. Отношения между организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления Тугулымского городского округа, правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения регулируются частью 8 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения и Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно - технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. № 83.

5. 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 либо мотивированный отказ в выдаче указанных условий, предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам:

- 1) отдела жизнеобеспечения и строительства в случаях подготовки территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим, юридическим лицам по инициативе администрации;
- 2) физических и юридических лиц в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства;
- 3) правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Администрация вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания и достоверности, предоставляемых ими технических условий.

7. 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 иными муниципальными правовыми актами.

8. Отдел жизнеобеспечения и строительства вправе установить 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.

9. Предложения, направляемые в отдел жизнеобеспечения и строительства 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 объектов капитального строительства;
- 2) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

10. Лица, указанные в подпунктах 1, 2 настоящего пункта, вместе с документацией по планировке территории направляют в отдел жизнеобеспечения и строительства администрации обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

11. Отдел жизнеобеспечения и строительства в течение тридцати дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором оцениваются:

- 1) техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;
- 2) последствия предлагаемых технических решений в части избежание ущемления прав третьих лиц, владеющих смежно расположенными земельными участками.

12. В случае направления положительного заключения:

- 1) лица, указанные в подпункте 1 настоящего пункта, учитывают содержащиеся в заключение отдела жизнеобеспечения и строительства рекомендации при подготовке проектной документации, а отдел жизнеобеспечения и строительства проверяет соответствие указанным рекомендациям, представленную проектную документацию при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;
- 2) лица, указанные в подпункте 2 настоящего пункта, учитывают содержащиеся в заключение отдела жизнеобеспечения и строительства рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения тор-

гов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

13. В случае направления отрицательного заключения, лица, указанные в подпунктах 5 и 6 настоящего пункта, вправе обжаловать заключение отдела жизнеобеспечения и строительства в судебном порядке.

14. 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 предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в:

- 1) организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения;
- 2) отдел жизнеобеспечения и строительства в случае наличия муниципального правового акта Тугулымского городского округа о предоставлении отделу жизнеобеспечения и строительства полномочий по оказанию услуг заинтересованным лицам по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

15. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в отдел жизнеобеспечения и строительства об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

16. Отдел жизнеобеспечения и строительства обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

17. Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

18. Порядок подготовки и форма соглашения о создании, реконструкции внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей освоению территории или территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, устанавливаются в соответствии с законодательством и муниципальным правовым актом Тугулымского городского округа.

Статья 4.12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Земельные участки на территории Тугулымского городского округа, границы которых определены в генеральном плане городского округа для размещения объектов капитального строительства местного значения, резервируются для муниципальных нужд.

2. Резервированию подлежат сформированные земельные участки, границы которых установлены в документации по планировке территории, а также поставленные на государственный кадастровый учет.

3. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление зарезервированных земельных участков в собственность физических и юридических лиц не допускается.

4. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства, расположенные на указанных земельных участках, подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

5. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков принимаются администрацией.

Статья 4.13. Публичные сервитуты

1. Применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим и юридическим лицам, могут устанавливаться публичные сервитуты согласно ст. 23 Земельного Кодекса РФ.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом администрации Тугулымского городского округа в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

4. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются в градостроительных планах земельных участков и отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. Публичный сервитут отменяется путем принятия распоряжения, в случае, если поступила заявка от заинтересованной стороны об отмене сервитута и отсутствия общественных нужд, для которых был установлен данный сервитут.

6. Срок исполнения публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных и муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования этих земель.

7. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ГЛАВА 5. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 5.1. Состав и кодировка территориальных зон

1. Зонирование для целей регулирования использования территории населенного пункта выполнено в соответствии с гл. 4 Градостроительного кодекса РФ.

2. В «Правилах» принята структура и кодировка территориальных зон, приведенная в таблице 1. Таблица 1 создана на основании «Таблицы условных обозначений, наименований территориальных зон, видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах границ территориальных зон», являющейся приложением к «Методическим рекомендациям по формированию, обозначению и определению границ территориальных зон при градостроительном зонировании территорий поселений и городских округов Свердловской области» утвержденными Распоряжением правительства Свердловской области №565-РП от 07.06.2006г.

3. Для каждого вида территориальных зон устанавливается конкретный перечень видов целевого использования, вытекающий из условия отправления основной функции землепользователя.

Таблица 1

Типы зон	Виды зон
Ж жилые зоны	Ж-1 - Зона жилых домов усадебного типа Ж-2 - Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов (1-3 этажа) Ж-3 - Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов (до 5 этажей включительно) Ж-4 - Зона многоэтажных многоквартирных жилых домов (свыше 5 этажей) Ж-8 - Зона перспективной застройки Ж-9(1) – Зона коллективных гаражей (гаражных кооперативов) Ж-9(2) – Зона хозяйственных дворов (погреба, сараи, овощные ямы)
ОД общественно-деловые зоны	ОДК - Общественно-деловая зона (комплексная) ОДС-1 - Зона торговых комплексов ОДС-2 - Зона лечебно-оздоровительных комплексов ОДС-3 - Зона культурно-развлекательных комплексов ОДС-4 - Зона культовых религиозных комплексов ОДС-5 - Зона спортивных комплексов ОДС-6 - Зона учебных комплексов ОДС-7 - Зона научно-исследовательских комплексов ОДС-8 - Зона образовательных и воспитательных учреждений ОДС-9(А) - Зона государственных административных комплексов ОДС-9(Б) - Зона муниципальных административных комплексов
П производственные зоны	П-1...П-5 – Производственные зоны I-V классов санитарной вредности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

Типы зон	Виды зон
И зоны объектов инженерной инфраструктуры	И-1 - Зона водообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры И-1(1) - Зона водообеспечивающих магистральных объектов инженерной инфраструктуры И-2 - Зона водоотводящих объектов инженерной инфраструктуры И-2(1) - Зона водоотводящих магистральных объектов инженерной инфраструктуры И-3 - Зона электрообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры И-3(1) - Зона электрообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры И-4 - Зона газообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры И-4(1) - Зона газообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры И-5 - Зона теплообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры И-5(1) - Зона теплообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры И-6 - Зона инженерной инфраструктуры (вспомогательная)
Т.1 Зона внешней транспортной инфраструктуры	Т.1-1 - Зона объектов воздушного транспорта Т.1-2 - Зона объектов железнодорожного транспорта Т.1-3 - Зона объектов речного транспорта
Т.2 Зона объектов автомобильного транспорта	Т.2-1 - Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 300 м Т.2-2 - Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 100 м Т.2-3 - Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 50 м Т.2-4 - Зона линейных объектов автомобильного транспорта (вне границы населенного пункта)
КС Коммунально-складская зона	КС-1...КС-5 - Коммунально-складская зона I-V классов по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
СХ Сельскохозяйственные зоны	СХ-1... СХ-5 - Сельскохозяйственные зоны I-V классов по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 СХ-6 - Зона сельскохозяйственных угодий СХ-7 - Зона ведения коллективного садоводства СХ-7(1) - Зона ведения коллективного садоводства (территории потенциального строительства жилых домов усадебного типа) СХ-8 - Зона ведения дачного хозяйства СХ-8(1) - Зона ведения дачного хозяйства (территории потенциального строительства жилых домов усадебного типа)
Р Зоны рекреационного назначения	Р-1 - Зона городских лесов, лесопарков Р-2 - Зона парков, скверов, городских садов Р-3 - Зона водных объектов Р-4 - Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей Р-5 - Зона природного ландшафта

Типы зон	Виды зон
С Зоны специально-го назначения	С – общая С-(В) - Зона специального назначения (ведомственная) С(О)-1... С(О)-5 - Зоны специального назначения I-V класса (особо охраняемые) С(У)-1... С(У)-4 - Зоны специального назначения II-IV класса (утилизационные)
ЗОП Зона общего пользования	Зона общего пользования

Статья 5.2. Состав факторов ограничений на использование территории

1. На территории населенных пунктов Тугулымского городского округа действуют следующие факторы ограничения и регулирования строительства, которые используются в качестве зонообразующих при формировании плана правового зонирования:

- 1) по требованиям охраны объектов культурного наследия:
 - территория объекта культурного наследия;
 - охранный зона объекта культурного наследия;
 - зоны регулирования застройки и градостроительных изменений;
 - зона охраняемого ландшафта;
 - охранный зона культурного слоя.
- 2) по воздействию на строительство природных и техногенных факторов:
 - зона затопления паводком 1-% ной обеспеченности;
 - зона подтопления грунтовыми водами;
 - овражные и прибрежно-склоновые (в т. ч. оползневые) территории;
 - заболоченные и заторфованные территории;
 - нарушенные территории.
- 3) по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:
 - санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
 - зоны негативных акустических воздействий;
 - зоны негативных воздействий электромагнитных полей;
 - санитарно-защитные полосы водоводов;
 - I пояс зоны санитарной охраны водозаборов;
 - II пояс зоны санитарной охраны водозаборов;
 - прибрежные защитные полосы водотоков и водоемов;
 - водоохраные зоны водотоков и водоемов;
 - особо охраняемые природные территории;
 - геохимическое загрязнение реликтового типа;
 - геохимическое загрязнение устойчивого типа;
 - геохимическое загрязнение прогрессирующего типа;
 - устойчивое распространение смога.

4) по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций:

- охранная зона железной дороги;
- зона ограничений по условиям безопасности полетов воздушных судов;
- придорожная полоса автомобильных дорог вне застроенных территорий;
- охранная зона магистральных газопроводов;
- охранная зона воздушных линий электропередачи.

5) локальные ограничения, создаваемые отдельными линейными, точечными и незначительными по площади объектами:

- зоны и сектора обзора видовых точек и площадок;
- охранная зона метеостанции;
- охранная зона коммуникаций (кроме указанных в п. 4.4 и п. 4.5).

Статья 5.3. Схема правового зонирования

1. Территориальные зоны (в пределах которых регламентируются только виды использования) образуют систему учетных территориальных единиц «Правил», на которые распространяется действие однотипных регламентов.

2. Эта система в дальнейшем именуется Схемой правового зонирования.

Статья 5.4. Установление сервитутов

1. В зонах действия ограничений по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций и других линейных и точечных объектов (не влекущих за собой изъятия земельных участков у их владельцев) устанавливаются сервитуты.

Статья 5.5. Использование объектов недвижимости, не соответствующим установленному градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:

- 1) если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют градостроительному регламенту;
- 2) если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют градостроительному регламенту.

2. Использование объектов недвижимости, указанных в части первой настоящей статьи, может осуществляться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительным регламентам по указанным в части первой настоящей статьи размерам и параметрам, поддер-

живаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительных регламентов.

4. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

5. Строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными в части первой настоящей статьи земельными участками, может осуществляться только в соответствии с установленными настоящими «Правилами» градостроительными регламентами.

6. Изменение видов разрешенного использования указанных в части первой настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

7. Запрещается изменение одного вида, не соответствующего градостроительным регламентам, использования объектов недвижимости на другой вид несоответствующего использования.

8. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон, если оно не представляет опасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, должно быть направлено на постепенное приведение в соответствие с установленным градостроительным регламентом.

10. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости, указанных в части первой настоящей статьи, к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами местного самоуправления Тугулымского городского округа могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.

11. В случае если использование указанных в части первой настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 5.6. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Настоящая статья об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами определяет порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Тугулымского городского округа и органы, обеспечивающие проведение процедуры изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться посредством:

- 1) выбора иного вида разрешенного использования из перечней основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования;
- 2) предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

3. Выбор иного вида разрешенного использования из перечней основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования может быть произведен в пределах списка видов разрешенного использования, установленного в одном перечне.

4. Перечни основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования устанавливаются градостроительными регламентами, утвержденными в составе правил землепользования и застройки Тугулымского городского округа.

5. Выбор иного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства из перечней основных и (или) вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований в уведомительном порядке, установленном настоящими «Правилами».

6. Выбор иного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства из перечней условно разрешенных видов использования осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в заявительном порядке, установленном настоящим Положением, без проведения публичных слушаний.

7. Предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в заявительном порядке, установленном настоящими «Правилами» и нормативно-правовым актом Думы Тугулымского городского округа.

8. Публичные слушания по вопросам изменения видов разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее – изменение вида разрешенного использования) проводятся в порядке, установленном настоящими «Правилами» и нормативно-правовым актом Думы Тугулымского городского округа.

Статья 5.7. Порядок выбора иного вида разрешенного использования из перечней основных и (или) вспомогательных видов разрешенного использования

1. Выбор иного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства из перечней основных и (или) вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в следующем порядке:

- 1) прием и регистрация уведомлений об изменении основного и (или) вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее – уведомление);
 - 2) обеспечение внесения изменений в основной и (или) вспомогательный виды разрешенного использования.
2. Форма уведомления утверждается правовым актом администрации.

Статья 5.8. Прием и регистрация уведомлений об изменении основного и (или) вспомогательного вида разрешенного использования

1. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, имеющий намерение изменить основной и (или) вспомогательный вид разрешенного использования, заполняет форму уведомления и направляет ее в администрацию.

2. Органом, уполномоченным на прием уведомлений в администрации, является отдел жизнеобеспечения и строительства администрации.

3. Уведомление, при приеме, подлежит проверке на соответствие заявленного в уведомлении основного и (или) вспомогательного вида разрешенного использования основным и (или) вспомогательным видам разрешенного использования, установленным градостроительным регламентом в территориальной зоне, в пределах которой расположен земельный участок и объект капитального строительства.

4. После проверки уведомление подлежит регистрации.

5. Проверка и регистрация осуществляется отдел жизнеобеспечения и строительства в день поступления уведомления.

Статья 5.9. Обеспечение внесения изменений в основной и (или) вспомогательный виды разрешенного использования

1. Внесение изменений в основной и (или) вспомогательный виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее – внесение изменений) обеспечивает отдел жизнеобеспечения и строительства в срок не более 7-ми дней с даты регистрации уведомления.

2. Процедура внесения изменений включает в себя:

- 1) подготовку проекта нормативного правового акта о внесении изменения в нормативный правовой акт, установивший ныне действующий основной и (или) вспомогательный вид разрешенного использования для такого земельного участка и объекта капитального строительства и представление его главе Тугулымского городского округа.
- 2) принятие главой Тугулымского городского округа нормативного правового акта, указанного в подпункте 1 настоящего пункта;

3. В случае, рассматриваемом в настоящей статье, отказ главы Тугулымского городского округа в принятии нормативного правового акта не допускается.

4. Отдел жизнеобеспечения и строительства выдает правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства, направившему уведомление, два экземпляра нормативного правового акта об внесении изменений в основной и (или) вспомогательный виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:

- один – для правообладателя;
- второй – для представления в органы кадастра объектов недвижимости;

5. Уведомление подлежит хранению в отделе жизнеобеспечения и строительства.

Статья 5.10. Порядок выбора иного вида разрешенного использования из перечней условно разрешенных видов использования

1. Выбор иного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства из перечней условно разрешенных видов использования осуществляется в следующем порядке:

- 1) прием и регистрация заявления об изменении условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее – заявление);
- 2) подготовка заключения об изменении условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта капитального строительства;
- 3) принятие решения об изменении условно разрешенного вида использования;
- 4) передача правообладателю решения об изменении условно разрешенного вида использования.

2. Форма заявления утверждается нормативным актом администрации.

Статья 5.11. Прием и регистрация заявления об изменении условно разрешенного вида использования

1. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, имеющий намерение изменить условно разрешенный вид использования, заполняет форму заявления и направляет ее в администрацию.

2. Органом, уполномоченным на прием заявлений в администрации, является отдел жизнеобеспечения и строительства.

3. Заявление, при приеме, подлежит проверке на соответствие заявленного в уведомлении условного вида разрешенного использования условным видам разрешенного использования, установленным градостроительным регламентом в территориальной зоне, в пределах которой расположен земельный участок и объект капитального строительства.

4. После проверки заявление подлежит регистрации.

5. Проверка и регистрация осуществляется отделом жизнеобеспечения и строительства в день поступления заявления.

6. Подготовку заключения об изменении условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее – заключение) осуществляет отдел жизнеобеспечения и строительства в срок не более 7-ми дней с даты регистрации заявления.

7. При подготовке заключения должны быть изучены вопросы о соответствии заявленного условно разрешенного вида использования требованиям технических регламентов.

8. По земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, должны быть дополнительно изучены вопросы возможности установления соответствия заявленного условно разрешенного вида использования требованиям федеральных законов.

9. Выводы заключения должны содержать одно из следующих положений:

- 1) о соответствии заявленного условно разрешенного вида использования требованиям технических регламентов;
- 2) о несоответствии заявленного условно разрешенного вида использования требованиям технических регламентов с указанием перечня таких технических регламентов.

10. По земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, выводы должны содержать одно из следующих дополнительных положений:

- 1) о соответствии заявленного условно разрешенного вида использования требованиям федерального законодательства;
- 2) о несоответствии заявленного условно разрешенного вида использования требованиям федерального законодательства с указанием перечня нарушаемых статей федеральных законов.

Статья 5.12. Принятие решения об изменении условно разрешенного вида использования

1. По результатам подготовки заключения, содержащего выводы, указанные в п. 9. Ст. 5.11, отдел жизнеобеспечения и строительства подготавливает проект нормативного правового акта о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2. По результатам подготовки заключения, содержащего выводы, указанные в настоящих «Правилах», отдел жизнеобеспечения и строительства подготавливает проект нормативного правового акта об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

3. Подготовленный проект нормативного правового акта направляется главе Тугулымского городского округа вместе с заключением и заявлением.

4. Отказ в принятии нормативного правового акта, указанного в п.1 настоящей статьи, не допускается.

5. Принятие нормативных правовых акта, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, осуществляется главой Тугулымского городского округа в срок не более 7-ми дней с даты их представления главе Тугулымского городского округа.

Статья 5.13. Передача правообладателю решения об изменении условно разрешенного вида использования

1. Органом, уполномоченным на передачу правообладателю решения об изменении условно разрешенного вида использования, является отдел жизнеобеспечения и строительства.

2. Нормативный правовой акт о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования передается направившему заявлению правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства в двух экземплярах:

- 1) один – для правообладателя;
- 2) второй – для представления в органы кадастра объектов недвижимости.

3. Нормативный правовой акт об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования передается направившему заявлению правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства в одном экземпляре.

4. Заявление подлежит хранению в отделе жизнеобеспечения и строительства.

Статья 5.14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

1. Внесения изменения в перечни основных (вспомогательных) видов разрешенного использования и (или) условно разрешенных видов использования осуществляется в следующем порядке:

- 1) прием и регистрация заявления об изменении перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования (далее – заявление);
- 2) проведение публичных слушаний и подготовка заключения об изменении перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования;
- 3) принятие решения об изменении перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования;
- 4) передача правообладателю решения об изменении перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования.

2. Форма заявления утверждается нормативным актом администрации.

Статья 5.15. Прием заявления об изменении перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования

1. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, имеющий намерение изменить перечни основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования, заполняет форму заявления и направляет ее в администрацию.

2. Органом, уполномоченным на прием заявлений в администрации, является отдел жизнеобеспечения и строительства.

Статья 5.16. Проведение публичных слушаний и подготовка заключения об изменении перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования

1. Проведение публичных слушаний по вопросу об изменении перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования обеспечивает Комиссия.

2. В целях подготовки и проведения публичных слушаний Комиссия направляет заявление в отдел жизнеобеспечения и строительства.

3. Отдел жизнеобеспечения и строительства в срок не более 7-ми дней с даты получения заявления подготавливает заключение об изменении перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования (далее – заключение).

4. При подготовке заключения должны быть изучены вопросы о соответствии заявленного изменения перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования требованиям технических регламентов.

5. По земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, должны быть дополнительно изучены вопросы возможности установления заявленного изменения перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования требованиям федеральных законов.

6. Выводы заключения должны содержать одно из следующих положений:

- 1) о соответствии заявленного изменения перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования требованиям технических регламентов;
- 2) о несоответствии заявленного изменения перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования требованиям технических регламентов.

7. По земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, выводы должны содержать одно из следующих дополнительных положений:

- 1) о соответствии заявленного изменения перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования требованиям федерального законодательства;
- 2) о несоответствии заявленного изменения перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования требованиям федерального законодательства с указанием перечня нарушаемых статей федеральных законов.

8. Заключение отдел жизнеобеспечения и строительства направляет в Комиссию.

9. По результатам проведения публичных слушаний, с учетом заключения отдела жизнеобеспечения и строительства, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на изменение перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Тугулымского городского округа вместе с заявлением, протоколом публичных слушаний, заключением о результатах публичных слушаний, заключением отдела жизнеобеспечения и строительства.

Статья 5.17. Принятие решения об изменении перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования

1. Глава Тугулымского городского округа в течение 3-х дней со дня поступления рекомендаций, указанных в настоящих «Правилах», и документов, вместе с ним поступивших, принимает одно из следующих решений:

- 1) решение о предоставлении разрешения на изменение перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования;
- 2) об отказе в предоставлении разрешения на изменение перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования.

2. Решения, указанные в части 1 настоящей статьи, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Статья 5.18. Передача правообладателю решения об изменении перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования

1. Органом, уполномоченным на передачу правообладателю решения, указанного в настоящих «Правилах», является отдел жизнеобеспечения и строительства.

2. Нормативный правовой акт о предоставлении разрешения на изменение перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования передается направившему в Комиссию заявление правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства в двух экземплярах:

- 1) первый – для правообладателя;
- 2) второй – для представления в органы кадастра объектов недвижимости.

3. Нормативный правовой акт об отказе в предоставлении разрешения на изменение перечня основных (вспомогательных) и (или) условно разрешенных видов использования передается направившему в Комиссию заявление правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства в одном экземпляре.

4. Заявление подлежит хранению в отделе жизнеобеспечения и строительства.

Статья 5.19. Порядок представления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объ-

екта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. В течение трех дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования копия такого заявления направляется в отдел жизнеобеспечения и строительства, для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления от Комиссии и направляется в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Уставом Тугулымского городского округа и нормативно-правовыми актами Думы Тугулымского городского округа..

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия с учетом заключения отдела жизнеобеспечения и строительства, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Тугулымского городского округа.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава Тугулымского городского округа в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В «ПРАВИЛА».

Статья 6.1. Основания и виды изменений и дополнений

1. Основаниями для рассмотрения главой Тугулымского городского округа вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану городского округа, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- 3) органами местного самоуправления в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- 4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа, межселенных территориях;
- 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Тугулымского городского округа.

4. Глава Тугулымского городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

Статья 6.2. Порядок внесения дополнений и изменений в правила землепользования и застройки

1. Глава Тугулымского городского округа не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении дополнений и изменений в «Правила» обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

2. В указанном в п.1 настоящей статьи сообщении о принятии решения о внесении дополнений и изменений в «Правила» указываются:

- 1) состав и порядок деятельности комиссии;
- 2) порядок и сроки проведения работ по внесению дополнений и изменений в «Правила»;
- 3) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по внесению дополнений и изменений в «Правила»;
- 4) иные вопросы организации работ.

3. Отдел жизнеобеспечения и строительства осуществляет проверку дополнений и изменений в «Правила», представленного комиссией, на соответствие с требованиями технических регламентов, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования Свердловской области.

4. По результатам указанной в п.3 настоящей статьи проверки отдел жизнеобеспечения и строительства направляет дополнения и изменения в «Правила» главе Тугулымского городского округа или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в п.3 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

5. Глава Тугулымского городского округа при получении от отдела жизнеобеспечения и строительства дополнений и изменений в «Правила» принимает решение о проведении публичных слушаний по данному вопросу в срок не позднее чем через десять дней со дня получения дополнений и изменений в «Правила».

6. Публичные слушания по внесению дополнений и изменений в «Правила» проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом Тугулымского городского округа в соответствии со ст. 28 Градостроительного кодекса.

7. Продолжительность публичных слушаний по внесению дополнений и изменений в «Правила» составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования.

8. После завершения публичных слушаний по внесению дополнений и изменений в «Правила» комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний бес-

печивает внесение изменений в «Правила» и представляет указанный проект главе Тугулымского городского округа. Обязательными приложениями являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава Тугулымского городского округа в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении дополнений и изменений в «Правила» и указанных в п.8 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Думу Тугулымского городского округа или об отклонении проекта о внесении дополнений и изменений в «Правила» и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Статья 6.3. Порядок утверждения дополнений и изменений в «Правила»

1. Дополнения и изменения в настоящие «Правила» утверждаются Думой Тугулымского городского округа. Обязательными приложениями к дополнениям и изменениям в «Правила» являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Дума Тугулымского городского округа по результатам рассмотрения дополнений и изменений в «Правила» и обязательных приложений к нему может утвердить дополнения и изменения в «Правила» или направить дополнения и изменения в «Правила» главе Тугулымского городского округа на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Дополнения и изменения в «Правила» подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети «Интернет».

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении дополнений и изменений в «Правила» в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении дополнений и изменений в «Правила» в судебном порядке в случае несоответствия дополнений и изменений в «Правила» законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения дополнений и изменений в «Правила».