

Утверждены  
решением Собрания депутатов  
Озерского городского округа  
от 31.10.2012 № 183  
(в редакции от 27.10.2022 № 202,  
от 22.12.2022 № 226,  
от 26.01.2022 № 2,  
от 27.06.2024 № 89)

**ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
В ПОСЕЛКЕ ТАТЫШ**

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |           |
|---|-----------|
| <b>РАЗДЕЛ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА<br/>ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА<br/>ТАТЫШ .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>   | <b>7</b>  |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах .....   | 7         |
| Статья 2. Основания введения и назначение правил .....  | 7         |
| Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....  | 9         |
| Статья 4. Соотношение правил землепользования и застройки с Генеральным планом<br>поселка Татыш и документацией по планировке территории.....   | 9         |
| <b>ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО<br/>    ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ .....</b>   | <b>10</b> |
| Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам .....   | 10        |
| Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости,<br>несоответствующих правилам .....   | 11        |
| <b>ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ<br/>    ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>   | <b>12</b> |
| Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку .....   | 12        |
| Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке.....   | 14        |
| <b>ГЛАВА 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ.<br/>    ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ<br/>    ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ..</b>   | <b>16</b> |
| Статья 9. Публичные слушания .....  | 16        |
| Статья 10. Порядок установления сервитута в отношении земельного участка,<br>находящегося в государственной или муниципальной собственности .....   | 23        |
| Статья 10.1. Особенности установления публичного сервитута .....  | 26        |
| Статья 11. Ограничения использования земельных участков, связанных с<br>нахождением их в зонах с особым режимом.....  | 30        |
| Статья 12. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных<br>участков .....  | 30        |
| Статья 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с<br>целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для<br>строительства по инициативе администрации Озерского городского округа .....  | 35        |
| Статья 15. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих<br>лиц и не разделенных на земельные участки территорий для их комплексного<br>освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации Озерского<br>городского округа.....  | 37        |
| Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки,<br>неразделенной на земельные участки, на которой расположены объекты капитального<br>строительства с целью формирования земельных участков по инициативе<br>собственников помещений и администрации Озерского городского округа ..... | 38        |
| Статья 17. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях<br>предоставления земельных участков физическим, юридическим лицам для возведения<br>объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания<br>населения .....   | 42        |
| Статья 18. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части<br>информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического<br>обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов .....  | 43        |
| <b>ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И<br/>    ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ<br/>    СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ .....</b>  | <b>47</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| Статья 19. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков.....  | 47        |
| Статья 20. Самовольное возведение зданий, строений и сооружений.....  | 48        |
| <b>ГЛАВА 6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ</b> .....   | <b>48</b> |
| Статья 21. Градостроительные основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....  | 48        |
| Статья 22. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд.....   | 49        |
| <b>ГЛАВА 7. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b> ..... | <b>50</b> |
| Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....  | 50        |
| Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....  | 52        |
| <b>ГЛАВА 8. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ</b> .....  | <b>53</b> |
| Статья 25. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.....   | 53        |
| Статья 26. Подготовка проектной документации.....   | 55        |
| Статья 27. Выдача разрешений на строительство.....  | 58        |
| Статья 28. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объекта капитального строительства.....  | 63        |
| Статья 29. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....  | 65        |
| <b>РАЗДЕЛ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b> .....   | <b>73</b> |
| <b>ГЛАВА 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b> .....  | <b>73</b> |
| Статья 31. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....  | 74        |
| Статья 32. Порядок применения градостроительных регламентов.....  | 75        |
| Статья 33. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....  | 76        |
| Статья 34. Описание зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования объектов недвижимости для каждой территориальной зоны.....   | 77        |
| Статья 35. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.....  | 77        |
| Статья 36. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.....  | 83        |
| Статья 37. Градостроительные регламенты. Прочие зоны.....   | 85        |
| Статья 38. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны.....  | 89        |
| Статья 39. Описание установленных санитарно-защитными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах.....            | 89        |
| Статья 40. Градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования.  | 92        |
| Статья 41. Карта санитарно-защитных зон промышленных предприятий, коммунально-складских, очистных сооружений, иных объектов.....  | 93        |
| <b>РАЗДЕЛ 3. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА</b> .....   | <b>94</b> |
| <b>ГЛАВА 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b> .....   | <b>94</b> |

|   |     |
|---|-----|
| Статья 42. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки... | 94  |
| Статья 43. Ответственность за нарушение настоящих Правил .....                  | 100 |
| Статья 44. Вступление в силу настоящих Правил .....                             | 100 |

Правила землепользования и застройки в поселке Татыш Челябинской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом Озерского городского округа, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и Озерского городского округа, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих его основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны и использования культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Правила разработаны на основе Генерального плана поселка Татыш Челябинской области, утвержденного в составе Генерального плана Озерского городского округа решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 13.04.2011 № 60.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории поселка Татыш – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории поселка Татыш, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории поселка Татыш;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- разработка, согласование и утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- подготовка документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила.

# **РАЗДЕЛ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА ТАТЫШ**

## **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах**

Понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки в поселке Татыш, применяются в значениях, определенных действующим федеральным законодательством Российской Федерации.

### **Статья 2. Основания введения и назначение правил**

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

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

- контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования;

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

- реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов и лиц, желающих приобрести права владения,

пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

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

- обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения общественных слушаний;

- обеспечения контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

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

- градостроительного зонирования территории города и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделения (межевания) городской территории на земельные участки;

- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

- согласования проектной документации;

- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

- предоставления разрешений на строительство, эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления администрации Озерского городского округа по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.



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

### **Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

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

2. Администрация Озерского городского округа обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации Правил в местных средствах массовой информации (в том числе и на официальном сайте органов местного самоуправления Озерского городского округа в сети Интернет) или издания их специальным тиражом;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Управлении архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа;

- предоставления Правил в Центральную городскую библиотеку города Озерска;

- предоставления структурным подразделениям администрации Озерского городского округа, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Челябинской области и Озерского городского округа и в порядке статьи 9 настоящих Правил.

### **Статья 4. Соотношение правил землепользования и застройки с Генеральным планом поселка Татыш и документацией по планировке территории**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана поселка Татыш и не должны ему противоречить. В

случае внесения изменений в Генеральный план поселка Татыш, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана поселка Татыш, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

## **ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ**

### **Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

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

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

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

1) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 9 настоящих Правил);

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 9 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 39 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, максимальный процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных главой 9 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в пункте 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 6 настоящих Правил.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, использования самовольно занятых земельных участков регулируются земельным законодательством. Отношения по поводу самовольного

строительства, использования самовольных построек регулируются гражданским законодательством.

## **Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих правилам**

1. Объекты недвижимости, указанные в пунктах 3, 4 статьи 5 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленным федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют не соответствующие одновременно настоящим Правилам и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) земельные участки и объекты капитального строительства, существование или использование которых опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запроектированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут быть изъяты для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством.

2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов их использования, строительных параметров, могут производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами или уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, установленными настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 5 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение

площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешения на строительство, не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

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

### **ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

#### **Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку**

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Озерского городского округа по продаже права на заключение договоров аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию Озерского городского округа с заявкой о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости.

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

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право аренды и т.д.;

- раздел территории сложившейся застройки на земельные участки;
- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по застройке и землепользованию.

3. Лица, осуществляющие в поселке Татыш землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования

законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

4. Земельные участки, подлежащие застройке, могут принадлежать застройщикам на ранее оформленном праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, аренды, в соответствии с Земельным кодексом.

5. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед администрацией Озерского городского округа об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

6. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;

- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

7. Заказчик:

- выполняет инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;

- привлекает на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляет задание на подготовку проектной документации;

- утверждает проектную документацию;

- необходимости проведения такой экспертизы);

- реализует иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

## **Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке Озерского городского округа (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при администрации Озерского городского округа.

3. Комиссия:

- рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований;

- рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования;

- проводит общественные слушания в случаях и порядке, определенных статьей 9 настоящих Правил;

- подготавливает главе Озерского городского округа рекомендации по результатам общественных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации Озерского городского округа, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

4. Председателем Комиссии является лицо назначенное постановлением администрации Озерского городского округа. Персональный состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, утверждается постановлением администрации Озерского городского округа. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

Заседания Комиссии являются открытыми для посещения заинтересованными лицами, представителями средств массовой информации.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим. Секретарем Комиссии является представитель Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа.

5. На заседания Комиссии, в обязательном порядке приглашаются правообладатели (или их представители) объектов недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

6. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

7. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний и принимает решения в форме заключений.

8. Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа Челябинской области выполняет функции органа местного самоуправления по вопросам регулирования градостроительной деятельности на территории Озерского городского округа и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением об Управлении архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа Челябинской области, утвержденным решением Собрания депутатов Озерского городского округа.

Управление в части реализации и применения настоящих Правил выполняет следующие функции:

1) обеспечивает разработку проекта Правил и внесение в них изменений;

2) обеспечивает проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Озерского городского округа, в том числе по вопросам внесения изменений в Правила, предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) осуществляет подготовку и выдачу разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства или готовит документы об отказе с указанием причин отказа в рамках своей компетенции;

4) осуществляет подготовку и выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, готовит мотивированный отказ в выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в рамках своей компетенции;

5) осуществляет иные полномочия, предоставленные действующим законодательством.

9. Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа осуществляет свою деятельность на основании земельного законодательства Российской Федерации, Челябинской области,

нормативных правовых актов Озерского городского округа, включая настоящие Правила, и Положения об Управлении имущественных отношений администрации Озерского городского округа Челябинской области, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа.

По вопросам реализации и применения настоящих Правил Управление:

1) осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа на основании правовых актов администрации Озерского городского округа;

2) осуществляет учет земель, находящихся в муниципальной собственности Озерского городского округа, и проведение мероприятий, связанных с разграничением государственной собственности на землю;

3) разрабатывает или участвует в разработке целевых программ и мероприятий по землеустройству, мониторингу и рекультивации земель;

4) осуществляет иные полномочия в соответствии с муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Озерского городского округа, действующим законодательством.

10. По вопросам применения настоящих Правил, Управление культуры администрации Озерского городского округа осуществляет свою деятельность по охране и использованию памятников истории и архитектуры в соответствии с законодательством Российской Федерации, Челябинской области.

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

- по запросу Комиссии по землепользованию и застройке представляют ей заключения по вопросам, связанным с проведением общественных слушаний;

- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

#### **ГЛАВА 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

##### **Статья 9. Публичные слушания**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав населения на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений.



2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в случаях обсуждения:

- 1) внесения изменений в Генеральный план Озерского городского округа или в Правила;
- 2) подготовки документации по планировке территории;
- 3) заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
- 5) установления (прекращения) публичных сервитутов.

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Челябинской области, Уставом Озерского городского округа, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

4. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

- 1) оповещение о начале публичных слушаний;
- 2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;
- 3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;
- 4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;
- 5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;
- 6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

5. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний (далее – организатор) по вопросам градостроительной деятельности, являются:

- 1) Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Озерского городского округа в случаях, определенных подпунктами 1, 3, 4 пункта 2 настоящей статьи;
- 2) Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа в случае, определенном подпунктом 2 пункта 2 настоящей статьи;

3) Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа в случае, определенном подпунктом 5 пункта 2 настоящей статьи.

6. Участниками публичных слушаний могут быть:

1) по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов:

- граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты;

- правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства;

- правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства;

2) по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты;

- правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства;

- граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты;

- правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты;

- в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду - правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

7. Публичные слушания проводятся на основании постановления главы Озерского городского округа.

Постановление главы Озерского городского округа о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте органов местного самоуправления Озерского городского округа Челябинской области в сети «Интернет».

Исчисление срока проведения публичных слушаний начинается со дня публикации решения о назначении публичных слушаний.

8. Оповещение о начале публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков (далее - территория, в пределах которой проводятся публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников публичных слушаний к указанной информации.

9. Оповещение о начале публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

10. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол, в котором фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от их участников.

11. Участник публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

12. По каждому из рассматриваемых вопросов проводится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование проводится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

13. На основании протокола публичных слушаний организатор публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний.

14. В заключении о результатах публичных слушаний должны быть указаны:

- 1) дата оформления заключения о результатах публичных слушаний;
- 2) наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях, сведения о количестве участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях;
- 3) реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний;
- 4) содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, и предложения и замечания иных участников публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;
- 5) аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний.

15. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования

муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

16. В соответствии с ч. 13 ст. 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

17. Согласно ч. 14 ст. 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

18. Публичные слушания по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства проводятся в порядке, установленном статьями 5.1, 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений настоящей статьи.

19. Организатор публичных слушаний направляет сообщения о проведении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

20. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица,

заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

21. Публичные слушания по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в порядке, установленном статьями 5.1, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений настоящей статьи.

22. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в части 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

23. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Озерского городского округа об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом Озерского городского округа и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

24. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной

постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

25. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

### **Статья 10. Порядок установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности**

1. Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

2. В случае, если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, в аренду или безвозмездное пользование на срок более, чем один год, соглашение об установлении сервитута заключают землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка. При этом согласие в письменной форме уполномоченного органа на заключение такого соглашения не требуется, если Земельным кодексом Российской Федерации, договором аренды либо договором безвозмездного пользования не предусмотрено иное.

3. В случае, если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду государственному или муниципальному унитарному предприятию, государственному или муниципальному учреждению, соглашение об установлении сервитута заключается при наличии согласия в письменной форме федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, в ведении которых находятся эти предприятие, учреждение.

4. Землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка, заключившие соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка, в течение десяти дней со дня заключения указанного соглашения обязаны направить в уполномоченный орган уведомление о заключении указанного соглашения.

5. Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должно содержать:

1) кадастровый номер земельного участка, в отношении которого предполагается установить сервитут;

2) учетный номер части земельного участка, применительно к которой устанавливается сервитут, за исключением случая установления сервитута в отношении всего земельного участка или случая, предусмотренного пунктом 6 настоящей статьи;

3) сведения о сторонах соглашения;

4) цели и основания установления сервитута;

5) срок действия сервитута;

6) размер платы, определяемой в соответствии с пунктом 2 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации;

7) права лица, в интересах которого установлен сервитут, осуществлять деятельность, в целях обеспечения которой установлен сервитут;

8) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, вносить плату по соглашению;

9) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, после прекращения действия сервитута привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием.

6. В случае заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до трех лет допускается по соглашению сторон установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

7. Плата по соглашению об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, поступает землепользователю, землевладельцу, арендатору земельного участка, с которыми заключено соглашение об установлении сервитута, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В случае, если соглашение об установлении сервитута заключено с уполномоченным органом, государственным или муниципальным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, плата по



этому соглашению вносится, поступает и зачисляется в соответствующие бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

8. В целях заключения соглашения об установлении сервитута заинтересованное лицо представляет в Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа заявление о заключении соглашения об установлении сервитута с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории. В заявлении о заключении соглашения об установлении сервитута должны быть указаны цель и предполагаемый срок действия сервитута.

Если заявление о заключении соглашения об установлении сервитута предусматривает установление сервитута в отношении всего земельного участка, приложение схемы границ сервитута на кадастровом плане территории к указанному заявлению не требуется.

9. Указанное в пункте 8 настоящей статьи заявление и прилагаемые к нему документы по выбору заявителя могут быть поданы в письменной форме или в форме электронных документов в порядке, установленном для подачи заявлений о предоставлении земельных участков.

10. Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа в срок не более чем тридцать дней со дня получения заявления, указанного в пункте 1 настоящей статьи, обязано выполнить одно из следующих действий:

1) направить заявителю уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута в предложенных заявителем границах;

2) направить заявителю предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории;

3) направить заявителю подписанные уполномоченным органом экземпляры проекта соглашения об установлении сервитута в случае, если указанное в подпункте 1 настоящего пункта заявление предусматривает установление сервитута в отношении всего земельного участка, или в случае, предусмотренном пунктом 6 настоящей статьи;

4) принять решение об отказе в установлении сервитута и направить это решение заявителю с указанием оснований такого отказа.

11. Лицо, которому направлено уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах, обеспечивает проведение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, и обращается за осуществлением государственного кадастрового учета указанной части земельного участка, за исключением случаев установления сервитута в

отношении всего земельного участка, а также случаев, предусмотренных пунктом 6 настоящей статьи.

12. В срок не более, чем тридцать дней со дня представления заявителем в Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа уведомления о государственном кадастровом учете частей земельных участков, в отношении которых устанавливается сервитут, Управление направляет заявителю соглашение об установлении сервитута, подписанное уполномоченным органом в трех экземплярах. Заявитель обязан подписать указанное соглашение не позднее, чем через тридцать дней со дня его получения.

### **Статья 10.1. Особенности установления публичного сервитута**

1. Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

3. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 Земельного кодекса Российской Федерации не применяются.

4. Публичный сервитут может устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе, за исключением случаев, если свободный доступ к такому объекту ограничен в соответствии с федеральным законом;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

3) проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке;

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

б) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

8) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

6. Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления.

7. Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.24 Земельного кодекса Российской Федерации.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении, с учетом положения статьи 39.45 Земельного кодекса Российской Федерации.

Срок принятия решения об установлении сервитута или об отказе в установлении публичного сервитута принимаются администрацией Озерского городского округа в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Срок сервитута, срок публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для

государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

8. Лица, указанные в статье 39.40 Земельного кодекса Российской Федерации, имеют право ходатайствовать об установлении публичного сервитута.

Перечень документов необходимых для установления публичного сервитута определены статьей 39.41 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. Сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

10. Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель.

11. В случае, если размещение объекта, указанного в подпункте 1 статьи 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации, на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок, предусмотренный подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.44 Земельного кодекса Российской Федерации, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В данном случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных статьями 49 и 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

12. Деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут, публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом.

13. Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен

сервитут, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации или федеральным законом.

14. Порядок определения платы за действие публичного сервитута предусмотрены статьей 39.46 Земельного кодекса Российской Федерации.

15. В случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации.

16. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

17. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на обременяемые публичным сервитутом земельные участки и (или) о координатах характерных точек границ таких земельных участков, наличие споров о правах на такие земельные участки не являются препятствием для установления публичного сервитута.

18. Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут.

19. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

20. Порядок установления публичного сервитута в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации, срок публичного сервитута, условия его осуществления и порядок определения платы за такой сервитут устанавливаются главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

21. Случаи и особенности установления сервитута, публичного сервитута в отношении земельных участков, находящихся в границах полос

отвода автомобильных дорог, устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

22. Случаи и особенности установления сервитута, публичного сервитута в отношении земельных участков, находящихся в границах полос отвода автомобильных дорог, устанавливаются Федеральным законом от 8.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

### **Статья 11. Ограничения использования земельных участков, связанных с нахождением их в зонах с особым режимом**

1. Ограничения использования земельными участками, территорией, в пределах которых они устанавливаются, определяются на основании федеральных законов, законов Челябинской области, ГОСТов, СНиПов и СанПиНов.

2. Ограничения прав могут быть установлены на основании согласованной и утвержденной в установленном порядке землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

3. Ограничения использования земельных участков могут устанавливаться в следующих случаях:

- в санитарно-защитных, технических зонах, в зонах санитарной охраны;
- в границах особо охраняемых природных территорий;
- в охранных зонах объектов культурного наследия, в границах территорий историко-культурных комплексов и объектов;
- в иных случаях, установленных в соответствии с действующим законодательством, для нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

4. В пределах охранной зоны инженерных коммуникаций запрещается без согласования с Управлением архитектуры и градостроительства и организациями, ответственными за содержание систем инженерно-технического обеспечения, строительство зданий и сооружений, посадка деревьев, кустарников, а также отсыпка или срезка грунта.

5. Размещение всех временных объектов на инженерных коммуникациях, и в их охранных зонах, запрещается без согласования с организациями, ответственными за содержание систем инженерно-технического обеспечения.

### **Статья 12. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков**

1. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

2. Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления Озерского городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории Озерского городского округа, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

3. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

4. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, или земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона, и без проведения торгов уполномоченным органом местного самоуправления Озерского городского округа в соответствии с земельным законодательством.

5. Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов установлены статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Перечни документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утверждены приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.01.2015 № 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов».

7. Организацию и проведение торгов по продаже права на заключение договора аренды земельных участков осуществляет Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа.

8. Порядок организации и проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

9. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в постоянное (бессрочное) пользование органам государственной власти, органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным), казенным предприятиям осуществляется на основании решения уполномоченного органа местного самоуправления в соответствии с положениями статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

10. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в безвозмездное пользование в соответствии со статьей 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

### **Статья 13. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе заявителей**

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, должна быть осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Лица, заинтересованные в выявлении в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за свой счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в администрацию Озерского городского округа с соответствующим заявлением. В прилагаемых к заявлению материалах должны содержаться:

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

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

3. Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа рассматривает заявление и по результатам рассмотрения подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:



1) указание о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка – о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

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

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

4. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в части 3 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности поселка Татыш, иных источников информации путем:

- самостоятельных действий;
- использования информации, представленной органами администрации Озерского городского округа;
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, определенные частью 5 настоящей статьи.

5. 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;
- 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 государственный кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними, а также иных органов, обладающих такой информацией;

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.

6. Заявитель, подготовивший исходную информацию, в соответствии с определенным частью 3 настоящей статьи заключением Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем:

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

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

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

- проверке на соответствие установленным требованиям и подготовке заключения Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа;

- рассмотрению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенной на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов;

- представлению главе Озерского городского округа для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

- размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности – в случае его утверждения.

8. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, глава Озерского городского округа принимает нормативный правовой акт, содержащий:

1) решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации. В случае принятия решения об утверждении документации:

2) решение о проведении кадастровых работ, государственного кадастрового учета сформированного земельного участка;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса.

В таком решении указывается также:

- орган, уполномоченный на проведение торгов;
- сроки подготовки документов для проведения торгов;
- дата проведения торгов;

4) обязательство администрации Озерского городского округа возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет Озерского городского округа победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

9. 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 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации Озерского городского округа**

1. Администрация Озерского городского округа 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. Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках функциональных обязанностей – проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с

законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории, и оплачиваются из средств местного бюджета. Их стоимость включается как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитывается при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Право на заключение договора (муниципального контракта) на выполнение работ по планировке территории приобретают участники размещения соответствующего муниципального заказа; при этом муниципальным заказчиком выступает Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа.

4. Неотъемлемым приложением к договору (муниципальному контракту) в соответствии с конкурсной документацией (документацией о запросе котировок) являются:

- решение Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа о способе действий по планировке территории посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном пунктом 4 статьи 13 настоящих Правил, передаваемые Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа исполнителю в соответствии с заданием, прилагаемым к договору.

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

- получения согласования Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и статьей 9 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации, администрация Озерского городского округа в течение семи рабочих дней утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации.

Правовой акт об утверждении документации по планировке территории должен содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении

государственного кадастрового учёта сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

- о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:

- а) орган, уполномоченный на проведение торгов,
- б) сроки подготовки документов для проведения торгов,
- в) дата проведения торгов.

8. Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа в соответствии с земельным законодательством, обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;
- проведение торгов;
- заключение договора аренды земельного участка с победителем торгов.

### **Статья 15. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации Озерского городского округа**

1. Администрация Озерского городского округа 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:

- в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке статьи 13 настоящих Правил;
- в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей структурными подразделениями администрации.

2. Структурные подразделения администрации Озерского городского округа в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана поселка Татыш, настоящих Правил вправе:

- 1) осуществлять предпроектную проработку границ земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукционов по

предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

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

3. После подготовки комплекта документов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с земельным законодательством осуществляются действия, предусмотренные главой 5 настоящих Правил.

4. Администрация Озерского городского округа принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории квартала, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении кадастровых работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

- о назначении уполномоченного органа администрации Озерского городского округа по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

- о дате проведения аукциона.

5. Предоставление земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

## **Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, неразделенной на земельные участки, на которой расположены объекты капитального строительства с целью формирования земельных участков по инициативе собственников помещений и администрации Озерского городского округа**

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными

нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Озерского городского округа.

2. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков может осуществляться по инициативе:

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

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

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из не разделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки и в последующем приобрести в общую долевую собственность выделенные земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 4 данной статьи настоящих Правил;

- администрации Озерского городского округа, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки, могут обеспечивать подготовку для утверждения администрацией Озерского городского округа проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данным пунктом настоящей статьи Правил.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа;

- в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;

- собственником (собственниками) помещений самостоятельно - если иное не определено законодательством;

- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником (собственниками) помещений;

- Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа по заявлению собственника (собственников) помещений (если иное не определено законодательством) - в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи.

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

- границ фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой, путем фиксации зон действия публичных сервитутов - в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка;

- соблюдения прав третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов).

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 собственности или муниципальной собственности, которые могут быть предоставлены в соответствии с земельным законодательством физическим и юридическим лицам в соответствии с территориальными зонами.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания территории подлежат проверке Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа в части соответствия:



а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории с учетом фактически сложившегося землепользования;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания (в порядке, определенном нормативно правовым актом органов местного самоуправления Озерского городского округа) неделимости земельных участков (кварталов).

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания территории с правообладателями смежных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае отказа в согласовании со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 9 настоящих Правил. Публичные слушания могут быть проведены без соблюдения процедуры согласования проектов градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежных земельных участков, иных объектов недвижимости.

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

а) границ земельных участков,

б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания территорий, а также документы проведенных согласований направляются в администрацию Озерского городского округа, которая в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;

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

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания территории и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение в администрацию Озерского городского округа.

5. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава не разделенной территории земельный участок, уполномоченное собственниками помещений лицо может направить соответствующее заявление в администрацию Озерского городского округа.

Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа в течение 30 дней со дня поступления заявления готовит проект градостроительного плана земельного участка.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению администрацией Озерского городского в порядке, определенном пунктом 4 настоящей статьи.

6. Администрация Озерского городского округа может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания территории для выделения земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной администрацией Озерского городского округа;

- решения администрации Озерского городского округа, принятого на основании поступившего заявления, применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа обеспечивает реализацию инициатив администрации Озерского городского округа в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания территории, если иное не определено законодательством;

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

## **Статья 17. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков физическим, юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения**

1. Правом градостроительной подготовки земель общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам с целью

возведения сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и временных объектов социального и культурно-бытового назначения, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация Озерского городского округа.

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

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

Отнесение земельных участков к территориям общего пользования поселкового значения осуществляется посредством нормативного правового акта, утверждаемого администрацией Озерского городского округа.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на землях общего пользования, подготавливаемые иными организациями в составе разработки проектов межевания территории, согласовываются Управлением архитектуры и градостроительства и утверждаются постановлением администрации Озерского городского округа.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Озерского городского округа.

## **Статья 18. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов**

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

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

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая

обеспечивается Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

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

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

1) Управления имущественных отношений администрации Озерского городского округа – в случаях подготовки по инициативе администрации Озерского городского округа земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

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

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

Технические условия по заявкам лиц, указанных в подпункте 2, предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Администрация Озерского городского округа вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. 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.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Инициатива подачи предложений, направляемых в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

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

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в подпунктах 1, 2 данного пункта настоящей статьи вместе с документами по планировке территории направляют в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям, подтвержденные соответствующими государственными надзорными органами.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором оцениваются:

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

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке проектной документации, а администрация Озерского городского округа проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в подпункте 2 данного пункта настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из

состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение в судебном порядке.

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

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

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

7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект

документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством, муниципальными правовыми актами.

9. Лица, которые не являются собственниками, арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков на неосвоенных и предназначенных под застройку территориях, а также на территориях, подлежащей комплексной реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, с предложением о заключении инвестиционного соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории.

Порядок действий по подготовке, заключению и реализации инвестиционного соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории, форма указанного инвестиционного соглашения устанавливается в соответствии с законодательством муниципальным правовым актом.

## **ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

### **Статья 19. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

- земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель;

- нормативных правовых актов органов местного самоуправления Озерского городского округа.

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

1) права постоянного (бессрочного) пользования на сформированные земельные участки, права аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках;

2) права безвозмездного срочного пользования сформированных земельных участков – юридическим лицам, предусмотренным земельным законодательством, а также лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета в установленном законом порядке;

3) права постоянного (бессрочного) пользования на сформированные земельные участки, права аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;

4) права аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных некапитальных объектов обслуживания населения.

## **Статья 20. Самовольное возведение зданий, строений и сооружений**

Здание, строение, сооружение, построенное без получения на это необходимых разрешений, подлежит сносу осуществившим строительство лицом либо за его счет, в соответствии и порядке, установленными пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## **ГЛАВА 6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

### **Статья 21. Градостроительные основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия, в том числе выкупа, земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

2. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд устанавливаются законодательством Российской Федерации, законодательством Челябинской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами.



Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд являются утвержденные в соответствии с законодательством Российской Федерации и в установленном законодательством Российской Федерации порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

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

Владельцы изымаемых земельных участков должны быть письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии не позднее, чем за год до предстоящего изъятия.

3. В соответствии с законодательством, муниципальными нуждами Озерского городского округа, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования в границах городской черты поселка Татыш, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения.

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 22. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд**

1. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд устанавливаются законодательством Российской Федерации, законодательством Челябинской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

- документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования в соответствии с законодательством Российской Федерации (зоны планируемого размещения объектов для муниципальных нужд);

- проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие в соответствии с законодательством Российской Федерации границы зон резервирования.

Указанные документы подготавливаются и утверждаются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

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

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

5. 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.

6. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

## **ГЛАВА 7. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) необходимо для тех видов использования объектов недвижимости, которые требуют такого разрешения для размещения в территориальной зоне.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

- на стадии подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости;
- на стадии подготовки и согласования проектной документации;

- в процессе эксплуатации земельного участка и (или) объекта капитального строительства, когда возникает намерение изменить их назначение.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в Комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. К указанному заявлению прилагаются схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и их характеристик (общая площадь, этажность и т.д.), открытых пространств, мест парковки автомобилей, сведения о планируемых объемах ресурсов, электроэнергии.

4. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования рассматривается Комиссией, которая подготавливает письменное заключение по предмету заявления.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 9 настоящих Правил.

5. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

6. Сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций для администрации Озерского городского округа о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении

такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки.

8. На основании указанных в пункте 7 настоящей статьи рекомендаций администрация Озерского 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, и может быть размещено на официальном сайте органов местного самоуправления Озерского городского округа в сети "Интернет".

9. 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.

10. 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.

#### **Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, имеют право на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 9 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных

параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций для администрации Озерского городского округа о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Администрация Озерского городского округа в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## **ГЛАВА 8. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

### **Статья 25. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 28 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство,

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

б) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение Управления архитектуры и градостроительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил для строительных

изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

## **Статья 26. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и в указанных в пункте 3 статьи 25 настоящих Правил.

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

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

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

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

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить

функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

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

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания.

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

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

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

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

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

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



Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Администрация Озерского городского округа не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

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

#### 8. Требования к проектированию инженерных коммуникаций:

1) в целях разработки и соблюдения единой сети инженерных коммуникаций Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа согласовываются:

- проекты развития магистральных коммуникаций города в целом;
- проекты застройки микрорайонов;
- проекты строительства улиц, площадей, в которых одновременно решаются вопросы присоединения к магистральным сетям и внутреннего их размещения;

- проекты строительства отдельных инженерных объектов или группы объектов промышленного или жилищно-гражданского строительства.

2) размещение надземных и наземных инженерных коммуникаций должно быть согласованно до начала проектирования с Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа.

3) трасса, выбранная проектной организацией, до разработки рабочих чертежей согласовывается с Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

## **Статья 27. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство выдает администрация Озерского городского округа, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 – 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

2. В целях получения разрешения на строительство застройщик направляет в администрацию Озерского городского округа либо через многофункциональный центр заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

1.1) при наличии соглашения о передаче в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, органом государственной власти (государственным органом), Государственной

корпорацией по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления полномочий государственного (муниципального) заказчика, заключенного при осуществлении бюджетных инвестиций, - указанное соглашение, правоустанавливающие документы на земельный участок правообладателя, с которым заключено это соглашение;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

з) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48

Градостроительного кодекса Российской Федерации), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4.1) заключение, предусмотренное частью 3.5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае использования модифицированной проектной документации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

б) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.2 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации случаев реконструкции многоквартирного дома;

6.1) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

6.2) решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы

проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.

3. В целях строительства, реконструкции, объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию Озерского городского округа либо через многофункциональный центр заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство;

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

4) описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства в случае, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случая, предусмотренного частью 10.2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2 и 5 части 2, пунктах 1 и 2 части 3 настоящей статьи, запрашиваются уполномоченным органом местного самоуправления в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

5. Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа:

1) проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство

линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) организует выдачу разрешения на строительство или готовит документы об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

6. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

7. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

8. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Челябинской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

9. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 – 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

10. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается на отдельные этапы строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

11. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

12. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

13. В разрешение на строительство может быть внесено изменение в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

## **Статья 28. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объекта капитального строительства**

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

осуществляющим строительство (далее – лица, осуществляющие строительство).

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

3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

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

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



им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль над качеством применяемых строительных материалов.

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

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

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

## **Статья 29. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. На территории Озерского городского округа разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, выдается администрацией Озерского городского округа.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа – Уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство.

Уполномоченный орган выдает разрешения на ввод объектов в эксплуатацию в отношении этапов строительства, реконструкции объектов

капитального строительства в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 51 и частью 3.3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, документов, необходимых для получения указанного разрешения, заявления о внесении изменений в ранее выданное разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, документов, необходимых для внесения изменений в указанное разрешение, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача указанного разрешения могут осуществляться:

1) непосредственно в Управлении архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа;

2) через многофункциональный центр;

3) с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг или регионального портала государственных и муниципальных услуг;

4) с использованием государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности;

5) для застройщиков, наименования которых содержат слова «специализированный застройщик», наряду со способами, указанными в пунктах 1 - 4 настоящей части, с использованием единой информационной системы жилищного строительства, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», за исключением случаев, если в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации подача заявления о выдаче разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию осуществляется через иные информационные системы, которые должны быть интегрированы с единой информационной системой жилищного строительства.

К указанному заявлению прилагаются документы в соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

3.1. В случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в отношении этапа строительства, реконструкции объекта капитального строительства, документы, указанные в пунктах 4, 6-12 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

оформляются в части, относящейся к соответствующему этапу строительства, реконструкции объекта капитального строительства. В указанном случае в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в отношении этапа строительства, реконструкции объекта капитального строительства указываются сведения о ранее выданных разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию в отношении этапа строительства, реконструкции объекта капитального строительства (при наличии).

4. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

1) проводит проверку наличия и правильности оформления документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию;

2) производит осмотр объекта капитального строительства в случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства не осуществляется государственный строительный надзор;

3) подготавливает:

а) проект разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае положительного решения;

б) проект уведомления об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с указанием причин отказа;

4) выдает заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или уведомление об отказе в выдаче такого разрешения.

4.1. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, указанным в разрешении на строительство, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка, ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор в соответствии с частью 1 статьи 54

Градостроительного кодекса Российской Федерации, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

5. В случае, если после выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в связи с приостановлением осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (отказом в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав) для устранения причин такого приостановления (отказа) был подготовлен технический план объекта капитального строительства, содержание которого требует внесения изменений в выданное разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, застройщик вправе обратиться в Уполномоченный орган, принявший решение о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, с заявлением о внесении изменений в данное разрешение.

5.1. Обязательным приложением к указанному в части 5 настоящей статьи заявлению является технический план объекта капитального строительства. Застройщик также представляет иные документы, предусмотренные частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, если в такие документы внесены изменения в связи с подготовкой технического плана объекта капитального строительства в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

5.2. В срок не более чем пять рабочих дней со дня получения заявления застройщика о внесении изменений в разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию Уполномоченный орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, принимает решение о внесении изменений в разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или об отказе во внесении изменений в данное разрешение с указанием причин отказа.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, во внесении изменений в разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в частях 3 и 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного

объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство, за исключением случаев изменения площади объекта капитального строительства в соответствии с частью 6.2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, за исключением случаев изменения площади объекта капитального строительства в соответствии с частью 6.2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и строящийся, реконструируемый объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию.

7. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

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

9. Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Различие данных об указанной в техническом плане площади объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, не более чем на пять процентов по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии соответствия указанных в техническом плане количества этажей, помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии) проектной документации и (или) разрешению на строительство. Различие данных об указанной в техническом плане протяженности линейного объекта не более чем на пять процентов по отношению к данным о его протяженности, указанным в проектной

документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

9.1. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

9.2. Уполномоченный орган, выдавший разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в течение пяти рабочих дней со дня выдачи такого разрешения обеспечивает (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) передачу в уполномоченные на размещение в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности органы государственной власти субъектов Российской Федерации, сведения, документы, материалы, указанные в пунктах 3, 9 - 9.2, 11 и 12 части 5 статьи 56 Градостроительного кодекса РФ.

10. При проведении работ по сохранению объекта культурного наследия разрешение на ввод в эксплуатацию такого объекта выдается с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

11. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

12. В течение трех рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Уполномоченный орган направляет копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или в Управление государственного строительного надзора Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию иных объектов капитального строительства.

13. В случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в течение трех рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Уполномоченный орган, выдавший такое разрешение, направляет (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) копию такого разрешения в органы государственной власти или органы местного самоуправления,

принявшие решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в связи с размещением объекта, в отношении которого выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

14. Уполномоченный орган в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия этого решения обязан направить посредством отправления в электронной форме, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете соответствующих здания, сооружения и государственной регистрации права собственности застройщика, иного лица (иных лиц) на такие здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места (за исключением случая ввода в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», многоквартирного дома, созданного жилищно-строительным кооперативом, а также объекта недвижимости, созданного с привлечением средств нескольких лиц, в отношении которого на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами) не достигнуто соглашение о возникновении прав на созданные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места) и заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельный участок, на котором расположены созданные здание, сооружение, в случае, если сведения о правах на данный земельный участок не внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

15. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

### **Статья 30. Государственный строительный надзор и строительный контроль**

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

государственный строительный надзор при строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса

Российской Федерации либо является модифицированной проектной документацией; реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

строительный контроль при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 1 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

На территории Озерского городского округа государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
- уполномоченным органом исполнительной власти Челябинской области.

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

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Челябинской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5



данного пункта настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

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

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

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок проведения государственного строительного надзора определен статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок проведения строительного контроля определен статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок осуществления строительного контроля устанавливается Правительством Российской Федерации.

## **РАЗДЕЛ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **ГЛАВА 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **Статья 30. Порядок установления территориальных зон**

1. Территориальные зоны установлены с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселка Татыш;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования Озерского городского округа и документацией по планировке территории поселка Татыш;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

### **Статья 31. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования территории поселка Татыш выделены следующие виды территориальных зон:

| Кодовое название | Виды территориальных зон                     |
|------------------|--|
|                  | <b>Жилые зоны</b>                            |
| Ж-1              | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
|                  | <b>Рекреационные зоны</b>                    |
| Р-1              | Зона лесопарков, городских лесов и отдыха    |
|                  | <b>Прочие зоны</b>                           |
| ПР-1             | Зона озеленения специального назначения      |
| ПР-2             | Зона прочих территорий                       |

## Статья 32. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом поселка Татыш;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта РФ или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или)

максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться 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.

7. Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с земельными участками, указанными в пункте 3 статьи 5, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае если использование указанных в части 6 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 33. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 24 настоящих Правил.

### **Статья 34. Описание зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования объектов недвижимости для каждой территориальной зоны**

Статья исключена решением Соборания депутатов Озерского городского округа от 22.12.2022 № 226.

### **Статья 35. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

#### **Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

1. Зона предназначена для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества.

Допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Наименование вида разрешенного использования                              | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
|---|--|
| Для индивидуального жилищного строительства                               | 2.1  |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2  |
| Блокированная жилая застройка   | 2.3  |

|   |       |
|---|-------|
| Предоставление коммунальных услуг   | 3.1.1 |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
| Бытовое обслуживание  | 3.3   |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование                                     | 3.5.1 |
| Магазины  | 4.4   |
| Трубопроводный транспорт  | 7.5   |
| Обеспечение внутреннего правопорядка  | 8.3   |
| Ведение огородничества  | 13.1  |
| Ведение садоводства   | 13.2  |

Примечание:

1. Ограничения в использовании для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2, 2.3, 13.2:

1.1. на одном земельном участке допускается размещение только одного жилого или садового дома;

1.2. к земельному участку должен быть обеспечен доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
|--|--|
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание     | 3.4.1  |
| Общественное питание                         | 4.6  |
| Гостиничное обслуживание                     | 4.7  |

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| № п/п | Показатель   | Предельные значения      |
|-------|--|--------------------------|
| 1.    | Минимальные размеры земельных участков                   |                          |
|       | для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.3   | 500 м <sup>2</sup>       |
|       | для вида разрешенного использования с кодом 2.2          | 1000 м <sup>2</sup>      |
|       | для видов разрешенного использования с кодами 13.1, 13.2 | 300 м <sup>2</sup>       |
|       | для иных видов деятельности                              | не подлежат установлению |
| 2.    | Максимальные размеры земельных участков                  |                          |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    | для видов разрешенного использования с кодами 2.3, 13.2  | 1500 м <sup>2</sup>                            |
|    | для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2   | 2000 м <sup>2</sup>                            |
|    | для вида разрешенного использования с кодом 13.1   | 1000 м <sup>2</sup>                            |
|    | для иных видов деятельности  | не подлежат установлению                       |
| 3. | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | 3 м  |
| 4. | Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:   |  |
|    | в сохраняемой застройке  | в соответствии со сложившейся линией застройки |
|    | при реконструкции и новом строительстве отступ жилых зданий от красных линий:<br>- улиц<br>- проездов  | не менее 5 м<br>не менее 3 м                   |
| 5. | Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:   |  |
|    | основного строения   | 3 м  |
|    | других построек: бани, гаража, сарая и др.   | 1 м  |
| 6. | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках  | 6 м  |
| 7. | Минимальное расстояние между фронтальной границей участка:   |  |
|    | и садовым домом  | 3 м  |
|    | и хозяйственными постройками   | 5 м  |

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 8.             | Минимальное расстояние от границ соседнего участка до строений и сельскохозяйственных культур, а также между строениями:  |   |
|                | садового дома   | 3 м   |
|                | постройки для содержания мелкого скота и птицы  | 4 м   |
|                | других построек   | 1 м   |
|                | для стволов деревьев:   |   |
| - высокорослых | 4 м   |   |
| - среднерослых | 2 м   |   |
| - кустарника   | 1 м   |   |
| 9.             | Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям*:  |   |
|                | от жилого/садового дома до душа, бани (сауны), уборной  | 8 м   |
|                | от колодца/скважины до уборной и компостного устройства   | 8 м   |
| 10.            | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:  |   |
|                | для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2, 13.2  | количество надземных этажей не более чем 3, высотой не более 20 м |
|                | для вида разрешенного использования с кодом 2.3   | не более чем 3 этажа  |
|                | для вида разрешенного использования с кодом 4.4   | 2 этажа   |
| 11.            | Площадь территории, занимаемой спортивными и детскими площадками, площадками для отдыха, в границах жилого квартала (микрорайона)   | не менее 10 % от общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны  |
| 12.            | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного |   |



|     |  |   |
|-----|--|---|
|     | участка**:   |   |
|     | для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2 | не менее 20 % от площади земельного участка |
|     | для вида разрешенного использования с кодом 2.3        | не менее 30 % от площади земельного участка |
|     | для вида разрешенного использования с кодом 13.2       | не более 30 %                               |
|     | для вида разрешенного использования с кодом 4.4        | 60 %  |
| 13. | Коэффициент застройки**:                               |   |
|     | для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2 | 0,2   |
|     | для вида разрешенного использования с кодом 2.3        | 0,3   |
| 14. | Коэффициент плотности застройки**:                     |   |
|     | для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2 | 0,4   |
|     | для вида разрешенного использования с кодом 2.3        | 0,6   |

**Примечание:**

1. \* - указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

2. \*\* - с учетом необходимых по расчету гаражей, стоянок для автомобилей, площадок и других объектов благоустройства.

3. Требования к ограждению земельных участков:

3.1. со стороны улиц ограждения должны быть единообразными, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы, и не превышать по высоте 1,8 м;

3.2. между соседними участками должны быть проветриваемые (сетчатые или решетчатые) и иметь высоту не более 1,8 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,6 м).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению.

4. Противопожарные расстояния между садовыми домами, жилыми домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций:

|   | Материал несущих и ограждающих конструкций строения   | Расстояния, м |    |    |
|---|---|---------------|----|----|
|   |   | А             | Б  | В  |
| А | Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы   | 6             | 8  | 10 |
| Б | То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами | 8             | 10 | 12 |
| В | Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов       | 10            | 12 | 15 |

Примечание:

1. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.

2. Допускается группировать и блокировать садовые и жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке. При этом противопожарные расстояния между садовыми и жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми домами групп принимаются в соответствии с указанными в таблице.

5. Внешний вид зданий, строений, сооружений для видов разрешенного использования с кодами 2.3, 3.1.1, 3.1.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 4.4, 4.6, 4.7, 8.3, расположенных в территориальной зоне Ж-3, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации;

- режиму водоохраных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

3) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

4) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также местным нормативам градостроительного проектирования.

## **Статья 36. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны**

### **Р-1 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ОТДЫХА**

1. Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
|--|--|
| Предоставление коммунальных услуг            | 3.1.1  |
| Площадки для занятия спортом                 | 5.1.3  |
| Трубопроводный транспорт                     | 7.5  |
| Охрана природных территорий                  | 9.1  |
| Благоустройство территории                   | 12.0.2   |

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

| № п/п | Показатель   | Предельные значения      |
|-------|--|--------------------------|
| 1.    | Минимальные размеры земельных участков   | не подлежат установлению |
| 2.    | Максимальные размеры земельных участков  | не подлежат установлению |
| 3.    | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | 3 м                      |
| 4.    | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:   | не подлежит установлению |
| 5.    | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка          | не подлежит установлению |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению.

4. Внешний вид зданий, строений, сооружений для видов разрешенного использования с кодом 3.1.1, расположенных в территориальной зоне Р-1, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации;

- режиму водоохраных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

3) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемыми действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

4) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также местным нормативам градостроительного проектирования.

## **Статья 37. Градостроительные регламенты. Прочие зоны**

### **ПР-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

1. Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
|--|--|
| Предоставление коммунальных услуг            | 3.1.1  |
| Трубопроводный транспорт                     | 7.5  |
| Охрана природных территорий                  | 9.1  |
| Запас  | 12.3   |

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| № п/п | Показатель | Предельные значения |
|-------|------------|---------------------|
|-------|------------|---------------------|

|    |  |                          |
|----|--|--------------------------|
| 1. | Минимальные размеры земельных участков   | не подлежат установлению |
| 2. | Максимальные размеры земельных участков  | не подлежат установлению |
| 3. | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | 3 м                      |
| 4. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений  | не подлежит установлению |
| 5. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка          | не подлежит установлению |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации;

- режиму водоохраных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

3) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

4) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также местным нормативам градостроительного проектирования.

## **ПР-2 ЗОНА ПРОЧИХ ТЕРРИТОРИЙ**

1. Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии недопущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
|--|--|
| Предоставление коммунальных услуг            | 3.1.1  |
| Трубопроводный транспорт                     | 7.5  |
| Улично-дорожная сеть                         | 12.0.1   |
| Благоустройство территории                   | 12.0.2   |

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| № п/п | Показатель   | Предельные значения      |
|-------|--|--------------------------|
| 1.    | Минимальные размеры земельных участков   | не подлежат установлению |
| 2.    | Максимальные размеры земельных участков  | не подлежат установлению |
| 3.    | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения | не подлежат установлению |

|    |   |                          |
|----|---|--------------------------|
|    | зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений   |                          |
| 4. | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений   | не подлежит установлению |
| 5. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | не подлежит установлению |

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации;

- режиму водоохраных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

3) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

4) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также местным нормативам градостроительного проектирования.



## **Статья 38. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны**

Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Границей жилой застройки является линия, ограничивающая размещение жилых зданий, строений, наземных сооружений и отстоящая от красной линии на расстояние, которое определяется градостроительными нормативами.

Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровья человека. Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата.

В предпроектной, проектной документации на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих предприятий и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию и благоустройство санитарно-защитных зон, включая переселение жителей, в случае необходимости. Проект организации, благоустройства и озеленения представляется одновременно с проектом на строительство (реконструкцию, техническое перевооружение) предприятия.

## **Статья 39. Описание установленных санитарно-защитными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статей 40, 41 настоящих Правил, определяется:

- градостроительными регламентами, определенными главой 9 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 40 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 41 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей 25 настоящих Правил.

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

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральный закон от 04.05.99 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Санитарно-эпидемиологические правила СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»;

- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

- Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест».

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

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

**Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома,
- ландшафтно-рекреационные зоны,
- зоны отдыха,
- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;

- спортивные сооружения,
- детские площадки,
- образовательные и детские учреждения.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм,
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности,
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

## Статья 40. Градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования.



## Статья 41. Карта санитарно-защитных зон промышленных предприятий, коммунально-складских, очистных сооружений, иных объектов.



## **РАЗДЕЛ 3. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

### **ГЛАВА 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 42. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

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

1) несоответствие правил землепользования и застройки Генеральному плану Озерского городского округа (далее – Генеральный план), возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

3.1) несоответствие сведений о местоположении границ населенных пунктов (в том числе в случае выявления пересечения границ населенного пункта (населенных пунктов) с границами земельных участков), содержащихся в документах территориального планирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных населенных пунктов, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с

особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории;

7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Озерского городского округа;

8) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользования и застройки, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.

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 Челябинской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органом местного самоуправления Озерского городского округа в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органом местного самоуправления Озерского городского округа в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования

землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

4.1) органом местного самоуправления Озерского городского округа в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Озерского городского округа;

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;

б) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

7) высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, главой местной администрации, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

2.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Челябинской области Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления направляют главе Озерского городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

2.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, глава Озерского городского округа обеспечивает внесение изменений в правила



землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации требования.

2.3. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 и частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации заключения комиссии не требуются.

2.4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с частью 5.2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

2.5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Озерского городского округа, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

3. Комиссия в соответствии со сроками, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, 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 Озерского городского округа.

3.1 Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с

ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

4. Глава Озерского городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в срок, установленный Градостроительным кодексом Российской Федерации, 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 заявителям.

4.1. В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

5. Глава Озерского городского округа после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 1.1 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в пункте 1.1 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

6. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного

кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

7. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, границ населенных пунктов, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе Озерского городского округа требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, границ населенных пунктов, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

8. В случае поступления требования, предусмотренного частью 8 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава Озерского городского округа обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 8 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не требуется.

9. Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с частью 9 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в

границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 8 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

10. В случае изменения описания местоположения границ территориальной зоны (территориальных зон) в связи с устранением пересечения указанных границ с границами земельных участков орган местного самоуправления обеспечивает в порядке, установленном частями 3.2 и 3.3 настоящей статьи, внесение изменений в правила землепользования и застройки путем приведения их в соответствие со сведениями, указанными в уведомлении, направленном органом регистрации прав.

11. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 43. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

#### **Статья 44. Вступление в силу настоящих Правил**

Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.