Утверждены

Решением Думы

Североуральского городского округа

от 28 октября 2009 г. N 151

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА СЕВЕРОУРАЛЬСКА

Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И

ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Правила землепользования и застройки города Североуральска устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и наряду с законодательными и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области, органов местного самоуправления создают условия рационального использования территории города с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории, реализации программ жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур и бережного природопользования.

Правила землепользования и застройки города Североуральска (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области, Уставом Североуральского городского округа, генеральным планом города Североуральска, а также с учетом положений иных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Североуральского городского округа, охраны его окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

Акт приемки - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

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

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

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, ширина которой устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса РФ, является территорией общего пользования.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее по тексту - виды разрешенного использования) - виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве допускаемых.

Разрешенное использование может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) вспомогательные виды;

3) условно разрешенные виды использования.

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

Высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительная деятельность - деятельность, направленная на развитие территорий города, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, а также всех видов строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, осуществляемых на территории города.

Градостроительная документация - документация территориального планирования (генеральный план города), градостроительного зонирования (настоящие Правила), документация по планировке территорий (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков).

Градостроительные ограничения - требования и факторы, ограничивающие градостроительную деятельность на конкретной территории города.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории (в проекте межевания территории) или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, всех видах разрешенного использования земельного участка, границах зон действия публичных сервитутов, иных градостроительных ограничениях.

Назначение документа:

- установление на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель;

- принятие решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд;

- разработка проектной документации для строительства; выдача разрешения на строительство, выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа.

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

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

Заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ.

Подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

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

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

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории, культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Изменение объекта недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений.

Инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и расположенных на них земельных участков, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, а также для формирования государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий и информационных систем обеспечения градостроительной деятельности.

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование территории города (городского округа).

Коэффициент строительного использования земельного участка - отношение суммарной площади застройки всех (существующих и проектируемых) зданий, строений, сооружений на земельном участке (территории планировочного элемента) к площади этого земельного участка.

В случае кварталов индивидуальной жилой застройки за суммарную площадь застройки принимается суммарная площадь приусадебных участков.

Суммарная площадь застройки зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

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

Плотность застройки - отношение суммарной общей площади (суммы полезной площади всех этажей) всех зданий, строений, сооружений на земельном участке, территории планировочного элемента, к площади этого участка, планировочного элемента.

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

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

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

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют общие инженерные системы, выход на общие внеквартирные помещения (лестничные клетки) и общий для всего дома земельный участок.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном [статьей 68](#P1325) настоящих Правил, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

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

Проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Свердловской области, нормативным правовым актом Думы Североуральского городского округа с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по территориальному планированию, планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками.

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство.

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

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

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения путем проведения строительных работ.

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Строительство - создание (в материале) зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

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

Территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц.

Технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Зонирование - деление всей территории в границах городской черты на зоны с установлением для каждой из них (и для всех земельных участков в этих зонах) градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

Квартал - структурный элемент городской застройки, не расчлененный магистральными улицами и дорогами. Границами, как правило, являются магистральные или жилые улицы, проезды, пешеходные пути, естественные рубежи.

Кемпинги - учреждения сезонной эксплуатации в период наибольшего пика автотуристов. Организованы по принципу частичного самообслуживания с поэкипажным расселением автотуристов и личными стоянками автомашин у мест проживания. Кемпинги, как правило, сооружаются в виде палаточного городка; частично жилье может быть устроено в легких, неотапливаемых помещениях.

Киоск - одноэтажное сооружение, предназначенное для мелкооптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения.

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

Линейные объекты - транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды.

Малые архитектурные формы - небольшие объемные сооружения, имеющие, помимо декоративных функций, определенное утилитарное назначение. Монументально-декоративные: памятники, монументы, мемориалы, доски почета, флагштоки, указатели въезда в населенные пункты, входы в парки. Информационные: стенды, витрины, щиты. Защитные: автобусные и парковые павильоны, беседки, перголы, ограды, декоративные стенки. Коммунальные: декоративные бассейны, фонтаны, питьевые устройства, мостики пешеходные и кюветные, декоративные вазы, цветочницы, скамьи, урны, светильники, опоры освещения. Специальное оборудование и сооружения сезонного назначения: оборудование детских, спортивных, хозяйственных площадок.

Павильон - одноэтажное сооружение, предназначенное для оптовой или розничной торговли, с обслуживанием покупателей внутри помещения.

Правоустанавливающие документы - акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, изданные в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, иные акты или решения суда, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество.

Статья 2. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации настоящие Правила вводят на территории города Североуральска систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для:

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

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

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

- контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Настоящие Правила действуют на территории города Североуральска.

В границах Североуральского городского округа, включая населенные пункты п. Покровск-Уральский, п. Баяновка, с. Всеволодо-Благодатское, п. Сосьва, п. Бокситы, п. Третий Северный, п. Черемухово, п. Калья, входящие в состав округа, Правила действуют в части "Порядок применения Правил и внесения в них изменений" - до разработки и утверждения градостроительной документации, в том числе Правил землепользования и застройки этих населенных пунктов.

3. Настоящие Правила применяются наряду с правовыми актами, техническими регламентами, нормативами, стандартами и иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, Свердловской области, в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности сооружений, охраны памятников истории и культуры, окружающей природной среды, а также с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Североуральского городского округа по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Положения настоящих Правил обязательны для исполнения федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Свердловской области, органами местного самоуправления Североуральского городского округа, иных муниципальных образований, юридическими и физическими лицами.

5. Действие регламентов в составе настоящих Правил не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) в границах территорий, занятых линейными объектами;

4) предоставленных для добычи полезных ископаемых;

5) особо охраняемых природных территорий.

Статья 3. Назначение и состав Правил

1. Назначением настоящих Правил регулирования землепользования и застройки, основанных на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов (генерального плана) и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов;

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

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

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

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

2. Настоящие Правила содержат:

1) [общую часть](#P42) (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);

2) [градостроительные регламенты](#P1419);

3) [карту](#P3434) градостроительного зонирования.

Статья 4. Отношения, регулируемые настоящими Правилами

1. Настоящие Правила регулируют градостроительные отношения, возникающие на территории города Североуральска:

- по территориальному планированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию;

- по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (далее - отношения);

- по проведению градостроительного зонирования территории городского округа и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

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

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

- по подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- по контролю над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

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

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

2. К градостроительным отношениям на территории города Североуральска применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы настоящими Правилами.

3. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Североуральского городского округа регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых Администрацией Североуральского городского округа, по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции в соответствии с решением Главы Североуральского городского округа;

- обращаются в Администрацию Североуральского городского округа с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

- 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;

- владея, на правах собственности, квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

4. К указанным в [части 3](#P167) настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

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

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

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

Статья 5. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории города Североуральска

1. На территории города Североуральска регулирование землепользования и застройки территории осуществляется следующими органами:

1) Думой Североуральского городского округа;

2) Главой Североуральского городского округа (Администрацией Североуральского городского округа);

3) Администрацией Североуральского городского округа;

4) Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия).

2. Полномочия органов местного самоуправления Североуральского городского округа в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом Североуральского городского округа, муниципальными нормативными правовыми актами Североуральского городского округа в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Свердловской области.

3. Порядок образования и деятельности, состав и полномочия Комиссии устанавливаются Положением о ней, утверждаемым Главой Североуральского городского округа.

Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

2. Возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих обеспечивается путем:

1) опубликования Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

2) открытой продажи их копий;

3) размещения Правил в сети Интернет на официальном сайте Североуральского городского округа (при наличии официального сайта Североуральского городского округа);

4) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Администрации Североуральского городского округа, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в Североуральском городском округе.

3. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории Североуральского городского округа в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

1) участие в собраниях (сходах) граждан;

2) участие в публичных слушаниях.

Статья 7. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", законодательством Свердловской области о градостроительной деятельности, Уставом Североуральского городского округа, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Североуральского городского округа.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

3. Публичные слушания проводятся в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания с правообладателями смежно расположенных объектов недвижимости;

- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования земельных участков или объекты капитального строительства, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах; предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4. Инициатором проведения публичных слушаний могут выступать население, Дума Североуральского городского округа или Глава Североуральского городского округа.

Организатором проведения публичных слушаний является Комиссия.

5. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила не проводятся в случае, если такие изменения связаны с отображением на карте градостроительного зонирования утвержденных уполномоченными государственными органами границ зон с особыми условиями использования территорий, а также включением в состав градостроительных регламентов установленных уполномоченными государственными органами градостроительных ограничений по требованиям использования объектов недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 8. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменения и дополнения в настоящие Правила вносятся Решением Думы Североуральского городского округа, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Свердловской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов являются обращения физических или юридических лиц, содержащие обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;

- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

3. Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям Решениями Думы Североуральского городского округа.

4. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

- органы государственной власти;

- Глава Североуральского городского округа;

- Дума Североуральского городского округа;

- Администрация Североуральского городского округа;

- Комиссия;

- общественные организации;

- органы общественного самоуправления;

- правообладатели объектов недвижимости.

5. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется в Комиссию через Главу Североуральского городского округа.

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

6. Глава Североуральского городского округа обеспечивает в течение одного рабочего дня регистрацию указанного обращения и в течение трех дней со дня регистрации направляет его в Комиссию.

7. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Североуральского городского округа.

8. Глава Североуральского городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

9. В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила Комиссия обеспечивает подготовку и проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные [статьей 56](#P1138) настоящих Правил.

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

10. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Североуральского городского округа.

11. Глава Североуральского городского округа в течение 10 дней после представления ему проекта изменений в Правила должен принять решение о направлении указанного проекта в Думу Североуральского городского округа или об отклонении проекта изменений в правила землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Решения Думы Североуральского городского округа об изменениях в настоящие Правила вступают в силу после их официального опубликования в газете "Наше слово", если иное не предусмотрено в самом Решении Думы Североуральского городского округа.

13. Изменения в [части II](#P1419), [III](#P3434) настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения Администрации Североуральского городского округа.

В заключении должны содержаться положения о том, что предлагаемые изменения не противоречат действующему законодательству Российской Федерации, техническим регламентам, Уставу Североуральского городского округа, иным нормативно-правовым актам органов местного самоуправления Североуральского городского округа.

14. Также изменения в [части II](#P1419), [III](#P3434) настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Статья 9. Ответственность за нарушение настоящих Правил

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

Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

СЕВЕРОУРАЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 10. Полномочия Думы Североуральского городского округа в области землепользования и застройки

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

1) утверждение генерального плана Североуральского городского округа;

2) установление в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации состава, порядка подготовки документов территориального планирования городского округа, порядка внесения в них изменений;

3) утверждение документов территориального планирования городского округа, в том числе вносимых в них изменений, нормативов градостроительного проектирования городского округа, правил землепользования и застройки городского округа, подготовленных на основе документов территориального планирования городского округа, документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, по представлению Главы Североуральского городского округа либо Администрации Североуральского городского округа;

4) утверждение в соответствии с федеральными законами порядка предоставления, использования, изъятия земельных участков по представлению Главы Североуральского ГО и (или) Администрации Североуральского городского округа;

5) внесение в законодательный орган государственной власти Свердловской области предложений в порядке законодательной инициативы, оформленных в виде Решения Думы Североуральского городского округа, об изменении границ городского округа, о преобразовании городского округа;

6) иные полномочия в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Свердловской области, Уставом Североуральского городского округа, настоящими Правилами и иными муниципальными нормативными правовыми актами.

Статья 11. Полномочия Главы Североуральского городского округа в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Главы Североуральского городского округа в области землепользования и застройки относятся:

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

2) утверждение плана реализации генерального плана городского округа;

3) утверждение состава и порядка деятельности Комиссии;

4) утверждение документации по планировке территории городского округа, представляемой Администрацией Североуральского городского округа, местных нормативов градостроительного проектирования городского округа;

5) иные полномочия в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Свердловской области, Уставом Североуральского городского округа, настоящими Правилами и иными муниципальными нормативными правовыми актами.

Статья 12. Полномочия Администрации Североуральского городского округа в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Администрации Североуральского городского округа в области землепользования и застройки относятся:

1) подготовка документов территориального планирования (генерального плана, содержащего положения о территориальном планировании и соответствующие карты (схемы) Североуральского городского округа) для утверждения Думой Североуральского городского округа;

2) подготовка проекта генерального плана Североуральского городского округа, а также предложений о внесении в него изменений;

3) подготовка планов реализации документов территориального планирования для утверждения Главой Североуральского городского округа;

4) разработка нормативов градостроительного проектирования городского округа для утверждения Думой Североуральского городского округа;

5) подготовка проекта Правил землепользования и застройки Североуральского городского округа для утверждения Думой Североуральского городского округа;

6) подготовка на основе документов территориального планирования Североуральского городского округа документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, для утверждения Думой Североуральского городского округа;

7) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Североуральского городского округа;

8) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории Североуральского городского округа;

9) резервирование земельных участков в границах Североуральского городского округа для муниципальных нужд при наличии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством;

10) осуществление земельного контроля над использованием земель Североуральского городского округа;

11) подготовка проектов правовых актов Главы Североуральского городского округа о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в соответствии с федеральными законами и законами Свердловской области;

12) организация и осуществление строительного контроля объектов производственного и социального назначения, за исключением объектов, строительный контроль над которыми осуществляют федеральные органы государственной власти;

13) выдача разрешений на установку рекламных конструкций на территории Североуральского городского округа, аннулирование таких разрешений, выдача предписаний о демонтаже установленных самовольно рекламных конструкций на территории Североуральского городского округа, осуществляемые в соответствии с Федеральным законом "О рекламе";

14) иные полномочия в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Свердловской области, Уставом Североуральского городского округа, настоящими Правилами и иными муниципальными нормативными правовыми актами.

2. В целях обеспечения реализации своих полномочий, оказания услуг гражданам и юридическим лицам по подготовке и реализации проектов в области градостроительства, архитектуры и землепользования Администрация Североуральского городского округа вправе, по поручению Главы Североуральского ГО, выступить учредителем соответствующего муниципального предприятия или учреждения, организовать работу Градостроительного совета.

3. Градостроительный совет является консультативным органом при Главе Североуральского городского округа. Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым Главой Североуральского городского округа. Председателем Градостроительного совета является Глава Североуральского городского округа, секретарем Градостроительного совета является служащий Администрации Северуральского городского округа.

4. На заседания Градостроительного совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Совет подготавливает рекомендации руководителю Администрации Североуральского городского округа по вопросам:

- разработки и реализации градостроительной политики;

- согласования документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств бюджета органа местного самоуправления;

- внесения изменений в настоящие Правила;

- размещения объектов декоративно-монументального искусства на территориях общего пользования;

- проведения архитектурных конкурсов для объектов, финансируемых из бюджета органа местного самоуправления;

- иным вопросам, входящим в компетенцию руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Статья 13. Полномочия Комитета по управлению муниципальным имуществом в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Комитета по управлению муниципальным имуществом в области землепользования и застройки относятся:

1) проведение изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Североуральского городского округа для муниципальных нужд при наличии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренным федеральными законами;

2) подготовка торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции в соответствии с решением Главы Североуральского городского округа;

3) прием от физических и юридических лиц заявлений о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции;

4) иные полномочия в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Свердловской области, Уставом Североуральского городского округа, настоящими Правилами и иными муниципальными нормативными правовыми актами.

Статья 14. Полномочия Комиссии

1. Комиссия является постоянно действующим коллегиальным органом при Главе Североуральского городского округа и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

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

3. К полномочиям Комиссии относятся:

1) организация деятельности по подготовке заключений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно [статье 8](#P219) настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

2) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила, вносимых физическими и юридическими лицами;

3) подготовка проекта Решения Думы Североуральского городского округа о внесении изменений в настоящие Правила;

4) организация и проведение публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки;

5) подготовка для Главы Североуральского городского округа заключений по результатам публичных слушаний, в том числе содержащих предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от настоящих Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления городского округа, касающихся вопросов землепользования и застройки;

6) рассмотрение заявлений на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке [статей 67](#P1313), [68](#P1325) настоящих Правил;

7) рассмотрение заявлений на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке [статьи 66](#P1294) настоящих Правил;

8) иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии нормативными правовыми актами Главы Североуральского городского округа.

Глава 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ

ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА СЕВЕРОУРАЛЬСКА

ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 15. Назначение, виды и состав документации по планировке территории города Североуральска

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территорий осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (территорий общего пользования, кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, предназначенных для размещения и строительства объектов капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для размещения и строительства линейных объектов.

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

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Глава Североуральского городского округа, Комитет градостроительства и Комитет по управлению муниципальным имуществом и землей обеспечивают подготовку документации по планировке территории города на основании Генерального плана города Североуральска, настоящих Правил.

4. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Главой Североуральского городского округа по его инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории, коридоров прокладки инженерных сетей;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в [пункте 1](#P341) данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

в) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

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

6. Финансирование подготовки документации по планировке территорий осуществляется за счет средств бюджета Североуральского городского округа, в случае принятия решения о подготовке документации по планировке территорий по инициативе органов местного самоуправления Североуральского городского округа, или за счет средств физических и (или) юридических лиц, по инициативе которых принято решение о подготовке документации по планировке территорий.

Статья 16. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории

1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территорий города (далее при совместном упоминании для целей настоящей главы Правил - документация по планировке территории) принимается Главой Североуральского городского округа по инициативе органов местного самоуправления Североуральского городского округа либо на основании предложений физических или юридических лиц.

2. Предложения физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории направляются в письменном виде в Комитет градостроительства с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (чертежи, карты, схемы), технико-экономические обоснования.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории города принимается Главой Североуральского ГО путем издания постановления, подготавливаемого Комитетом градостроительства, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия Администрации Североуральского городского округа по обеспечению подготовки документации.

4. Постановление Главы Североуральского городского округа о подготовке документации по планировке территории города подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия постановления и размещается на официальном сайте Североуральского городского округа в сети Интернет (при наличии официального сайта Североуральского городского округа).

5. В течение месяца со дня опубликования постановления Главы Североуральского городского округа о подготовке документации по планировке территории заинтересованные физические или юридические лица вправе представить в Комитет градостроительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6. Администрация Североуральского городского округа в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами обобщает поступившие предложения, подготавливает и утверждает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

7. Заказчиком на подготовку документации по планировке территории за счет средств бюджета Североуральского городского округа выступает Комитет градостроительства.

8. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории осуществляется на конкурсной основе Уполномоченным органом местного самоуправления "Управление по размещению муниципальных заказов Североуральского городского округа" во взаимодействии с Администрацией Североуральского городского округа в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Североуральского городского округа.

9. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям к участникам конкурса на право подготовки документации по планировке территории.

10. С победителем конкурса Комитет градостроительства заключает контракт на подготовку документации по планировке территории в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд".

11. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством и законодательством Свердловской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Североуральского городского округа.

12. В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, областного или местного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории.

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

Статья 17. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории

1. Комитет градостроительства осуществляет приемку выполненных работ по договору на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приемки осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие требованиям генерального плана города Североуральска, настоящим Правилам, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. По результатам проверки и согласования Комитет градостроительства в течение семи дней принимает соответствующее решение о направлении подготовленной документации по планировке территории Главе Североуральского городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

3. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Решением Думы Североуральского городского округа в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Североуральского городского округа в сети Интернет (при наличии официального сайта Североуральского городского округа).

5. Комитет градостроительства не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе Североуральского городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

6. Глава Североуральского городского округа по представлению Администрации Североуральского городского округа, с учетом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Североуральского городского округа в сети Интернет (при наличии официального сайта Североуральского городского округа).

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

9. На основании утвержденной документации по планировке территории Дума Североуральского городского округа вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 18. Подготовка проектов межевания, формирование земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки

1. Решение о подготовке проекта межевания, формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений принимается Главой Североуральского городского округа по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

2. Проект межевания, формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений из состава неразделенных застроенных территорий выполняется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

3. Порядок и процедуры подготовки проекта межевания, формирования участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений, в том числе по инициативе собственников, определен в [статьях 16](#P366), [17](#P382), [28](#P603) настоящих Правил.

Статья 19. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 года N 840 "О форме градостроительного плана земельного участка".

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

3. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

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

2) в виде отдельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

4. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются Комитетом градостроительства на основании заявлений заинтересованных физических или юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

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

6. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения (линии регулирования застройки);

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

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

- содержится информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- содержится определение допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

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

7. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 20. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территорий в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Копии утвержденной документации по планировке территории города (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков) в течение семи дней со дня утверждения направляются в Комитет градостроительства, осуществляющий ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

2. Комитет градостроительства в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Североуральского городского округа.

Глава 4. ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И

РЕКОНСТРУКЦИИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОУРАЛЬСКА,

НЕ ОБЕСПЕЧЕННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

Статья 21. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель, не обеспеченных градостроительной документацией

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

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

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

2. К процедурам градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель, не обеспеченных градостроительной документацией, относятся действия органов местного самоуправления Североуральского городского округа применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, органов местного самоуправления Североуральского городского округа - в порядке, определенном [статьями 22](#P450), [23](#P502) настоящих Правил (за исключением объектов жилищного строительства);

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, органов местного самоуправления Североуральского городского округа - в порядке, определенном [статьями 24](#P534), [25](#P548) настоящих Правил;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на не разделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, органов местного самоуправления Североуральского городского округа - в порядке, определенном [статьей 28](#P603) настоящих Правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, Администрации Североуральского городского округа - в порядке, определенном [статьями 26](#P561), [27](#P595) настоящих Правил;

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения, - в порядке, определенном [статьей 26](#P561) настоящих Правил;

5) градостроительной подготовки территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий - в порядке, определенном [статьей 25](#P548) настоящих Правил.

Статья 22. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей (за исключением объектов жилищного строительства)

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

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом Главы Североуральского городского округа.

В прилагаемых к заявлению материалах (декларация о намерениях):

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

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

- содержится ходатайство о подготовке градостроительного плана земельного участка.

2. Заявление регистрируется в день его поступления (если оно соответствует установленной форме, а если нет, то возвращается заявителю) и в течение одного рабочего дня направляется в Комитет градостроительства.

Комитет градостроительства в течение четырех рабочих дней со дня получения заявления подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

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

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

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

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

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в [части 2](#P458) настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в [части 4](#P468) настоящей статьи.

4. Исходная информация, необходимая для подготовки градостроительного плана, включает в себя:

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе и границах, определенных Комитетом градостроительства;

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

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

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории (состав информации определяет Администрация Североуральского городского округа).

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

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории, в соответствии с заключением Администрации Североуральского городского округа, принятом в порядке, определенном [частью 2](#P458) настоящей статьи.

6. Подготовленный проект планировки и (или) проект межевания, а также градостроительный план земельного участка в составе проекта планировки, проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном [статьей 60](#P1197) настоящих Правил.

7. Не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания Комитет градостроительства подготавливает и направляет Главе Североуральского городского округа комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами, и при этом не ущемляются права третьих лиц.

Состав комплекта:

- документация по планировке территории, включающая градостроительный план земельного участка;

- заключение Администрации Североуральского городского округа о соответствии представляемой документации и градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

8. Глава Североуральского городского округа в течение семи рабочих дней после поступления от Администрации Североуральского городского округа заключения и комплекта документов принимает постановление, содержащее:

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.

После утверждения данные документы приобретают правовой статус и подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В случае принятия решения об утверждении документации:

2) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней или иного срока, согласованного с заявителем;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона - в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также орган, уполномоченный на проведение торгов (Комитет по управлению муниципальным имуществом), сроки подготовки документов для проведения торгов, дата проведения торгов;

4) обязательство Главы Североуральского городского округа возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

При согласии заявителя совершить действия, определенные [пунктом 2](#P485) данной части настоящей статьи, по его заявлению Глава Североуральского городского округа в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени Администрации Североуральского городского округа.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий, указанных в [пункте 2](#P485) данной части настоящей статьи, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

9. Комитет по управлению муниципальным имуществом в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами Североуральского городского округа обеспечивает:

- подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы;

- проведение торгов;

- процесс заключения договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

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

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

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов или не стали победителями торгов, устанавливается постановлением Главы Североуральского городского округа.

11. На основании протокола о результатах торгов Глава Североуральского городского округа заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются нормативным правовым актом Думы Североуральского городского округа.

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

Статья 23. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе органов местного самоуправления Североуральского городского округа

1. Органы местного самоуправления через Комитет градостроительства обладают правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Комитет градостроительства организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанные в [пункте 1](#P504) настоящей статьи, в рамках:

- формирования муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и проводимых на регулярной основе работ по ее ведению, с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- осуществляемых на основе утвержденного Главой Североуральского городского округа плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в [пункте 1](#P504) настоящей статьи работы:

- оплачиваются из средств бюджета Североуральского городского округа;

- выполняются по договорам Администрации Североуральского городского округа с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

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

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между Комитет градостроительства и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории, является:

- решение Главы Североуральского городского округа о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном [пунктом 4 статьи 22](#P468) настоящих Правил, передаваемые Комитетом градостроительства подрядчику по договору.

5. Подрядчик, по договору на выполнение работ по планировке территории:

- совместно с Комитетом градостроительства обеспечивает согласование документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, определенном законодательством и настоящими Правилами;

- передает Комитету градостроительства - заказчику работ по планировке территории - градостроительный план земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Руководитель Администрации Североуральского городского округа (или уполномоченное им должностное лицо) в течение семи рабочих дней:

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

- направляет Главе Североуральского городского округа комплект документов, содержащий:

1) проект планировки территории (корректура ранее выполненного проекта планировки), включающий проект градостроительного плана (проекты градостроительных планов земельных участков в границах планировки территории);

2) заключение о результатах работ по планировке территории.

Заключение должно свидетельствовать о том, что проект планировки территории и (или) проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением всех требований земельного законодательства и при этом не ущемляет прав третьих лиц, содержать ссылки на соответствующие документы;

3) предложение о проведении торгов земельного участка, о сроках подготовки документов для проведения торгов, об определении формы и даты проведения торгов.

7. Глава Североуральского ГО в течение семи рабочих дней после поступления от Администрации Североуральского городского округа указанного в [пункте 6](#P519) настоящей статьи комплекта документов утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков в границах указанной территории) в составе такой документации либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

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

- 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 (Комитет по управлению муниципальным имуществом), сроки подготовки документов для проведения торгов, дата проведения торгов.

8. Комитет по управлению муниципальным имуществом в соответствии с земельным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами Североуральского городского округа обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;

- проведение торгов;

- процесс заключения договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции по инициативе собственников недвижимости

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

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в [пункте 1](#P536) настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

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

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством [статьями 45](#P891) - [52](#P1050) настоящих Правил.

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

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством [статьями 45](#P891) - [52](#P1050) настоящих Правил;

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

а) получения указанными лицами от Администрации Североуральского городского округа согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов - при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования, неущемлении прав третьих лиц);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков Главой Североуральского городского округа;

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

Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях (по программам развития застроенных территорий)

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в соответствии со статьями 46.1, 46.2, 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

3. Органы местного самоуправления Североуральского городского округа могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления Североуральского городского округа может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

4. Инициатива органов местного самоуправления Североуральского городского округа по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом города, настоящими Правилами, принятыми комплексными долгосрочными программами социально-экономического развития территории.

Статья 26. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей

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

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом Североуральского городского округа. В приложении к заявке (декларации о намерениях) указывается:

- месторасположение соответствующей территории, в том числе в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану города, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Заявление регистрируется в день его поступления при условии его соответствия требованиям, установленным настоящими Правилами, и в течение одного рабочего дня направляется в Комитет градостроительства.

Комитет градостроительства в течение 5 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя генеральному плану города Североуральска, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

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

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и Администрацией Североуральского городского округа в лице Главы Североуральского городского округа - об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, торгов в форме аукциона или конкурса - в случае иного строительства.

3. Соглашение, указанное в [подпункте 2 пункта 2](#P570) настоящей статьи:

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

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и Администрации Североуральского городского округа.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено постановлением Главы Североуральского городского округа, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в Комитет градостроительства:

- проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных статьями 30, 31 Земельного кодекса Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства Администрации Североуральского городского округа перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

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

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

- не допускать действия со стороны Администрации Североуральского городского округа, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

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

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия Комитет градостроительства направляет заключение Главе Североуральского городского округа и проект соответствующего правового акта.

Глава Североуральского городского округа в течение 10 дней со дня поступления от Администрации Североуральского городского округа указанного заключения принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

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

- об определении уполномоченного органа местного самоуправления Североуральского городского округа по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

- о дате проведения аукциона.

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

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

- действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

- действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

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

Статья 27. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе Администрации Североуральского городского округа

1. Комитет градостроительства в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана города Североуральска, настоящими Правилами, может:

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

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

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

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные [частями 4](#P583), [5](#P589), [6 статьи 26](#P590) настоящих Правил.

Статья 28. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляется в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами Североуральского городского округа.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков зданий, сооружений и в иных целях 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 [статьей 22](#P450) настоящих Правил;

- Администрации Североуральского городского округа, который обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством [статьей 23](#P502) настоящих Правил;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, сооружениях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них зданий, сооружений в порядке, определенном в соответствии с законодательством [пунктами 4](#P611) и [5](#P615) настоящей статьи.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них зданий, сооружений, могут обеспечивать подготовку для утверждения Главой Североуральского городского округа проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- по инициативе собственника, собственников помещений в зданиях, сооружениях самостоятельно - если иное не определено законодательством;

- физическими и юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в зданиях, сооружениях.

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

- сохранение характера фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- соблюдение минимальных (оптимальных) размеров земельных участков, определяемых в соответствии с ранее выполненными генеральными планами объектов, градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах", утвержденные Приказом Минземстроя России от 26 августа 1998 г. N 59, иные документы;

- обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемого, в том числе, путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;

- соблюдение прав третьих лиц, которые не должны быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания (в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления городского округа) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько зданий, сооружений.

6. В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предложены в установленном в соответствии с законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

7. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

1) Комитетом градостроительства - в части соответствия:

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

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

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

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 соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми - в соответствующих случаях;

2) правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке [статьи 66](#P1294) настоящих Правил.

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

а) границ земельных участков;

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

8. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются Главе Североуральского городского округа, который 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 и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

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

- землеустроительных работ;

- вынесения в натуру границ земельных участков, в том числе возведения ограждений земельного участка - в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами Главы Североуральского городского округа, и если такие действия не запрещены техническими регламентами, решением Главы Североуральского городского округа об утверждении градостроительного плана земельного участка.

10. В целях реализации права выделения земельного участка посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории для использования расположенного на нем здания, сооружения один или несколько собственников (или уполномоченное собственниками помещений лицо) помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующее заявление Главе Североуральского городского округа.

Заявление регистрируется в день его поступления и в течение одного рабочего дня направляется в Комитет градостроительства. Комитет градостроительства в течение 6 рабочих дней со дня поступления заявления направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном [пунктами 4](#P611), [5](#P615) настоящей статьи) подготовку проекта межевания квартала и в его составе проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

В случае, если на территорию планировочного элемента, в границах которого расположен земельный участок, выполнен проект межевания, Комитет градостроительства в течение 15 рабочих дней готовит проект градостроительного плана.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению Главой Североуральского городского округа в порядке, определенном [частью 8](#P633) настоящей статьи.

Статья 29. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду для возведения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, на территориях общего пользования могут размещаться: временные сооружения для торговли и обслуживания населения (киоски, павильоны, общественные туалеты, рекламные установки и др.), а также инженерные сети и оборудование.

2. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам обладает Комитет градостроительства - применительно к территориям общего пользования городского значения.

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

Отнесение территорий общего пользования к территориям общего пользования городского, районного и т.д. значения осуществляется посредством нормативного правового акта, утверждаемого Главой Североуральского городского округа.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам только в аренду, для размещения временных сооружений - на конкурсах.

Статья 30. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры обладает Комитет градостроительства.

2. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам для строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры только в аренду на время строительства.

Статья 31. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции

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 федеральным законодательством (Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; Правилами подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года N 83) 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 государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается Комитетом градостроительства, 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:

а) Администрации Североуральского городского округа - в случаях подготовки по инициативе органов местного самоуправления Североуральского городского округа земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

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

Технические условия по заявкам лиц, указанных в [пункте "б"](#P669), предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Комитет градостроительства в рамках своей компетенции обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава Североуральского городского округа вправе своим постановлением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении 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 настоящими Правилами и в соответствии с ними - иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Североуральского городского округа.

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 Комитет градостроительства, если иное не определено законодательством.

6. Инициатива подачи предложений, направляемых в Комитет градостроительства, 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, 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 [пунктах 1](#P676), [2](#P677) данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в Комитет градостроительства обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

7. Администрация Североуральского городского округа в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

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

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон планировочных, строительных ограничений на смежно расположенные земельные участки).

8. В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в [подпункте 1 пункта 6](#P676) настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении Администрации Североуральского городского округа рекомендации при подготовке проектной документации;

- Комитет градостроительства проверяет соответствие подготовленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в [подпункте 2 пункта 6](#P677) настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении Администрации Североуральского городского округа рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в [подпунктах 1](#P676) и [2 пункта 6](#P677) настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение Администрации Североуральского городского округа в судебном порядке.

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

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

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

10. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, либо имеющие намерения строительства объектов недвижимости, требующих инженерно-технического обеспечения, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

11. В соответствии с настоящими Правилами, а также Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, Правилами подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года N 83, нормативным правовым актом Главы Североуральского городского округа регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, в котором, в том числе, определяется:

1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2) порядок действий по определению технических условий на период, соответствующий установленным законодательством срокам передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;

- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, обеспечивающих выполнение технических условий.

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

В порядке и сроки, определенные нормативным правовым актом, указанным в [пункте 11](#P691) настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

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 и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами Североуральского городского округа.

Глава 5. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОУРАЛЬСКА

Статья 32. Основы землепользования на территории города Североуральска

1. Земельные участки, расположенные на территории города, используются и охраняются как основа жизнедеятельности людей и относятся к категории земель населенных пунктов.

2. В соответствии с федеральным законодательством земли государственной собственности на территории города подлежат разграничению на земли государственной собственности Российской Федерации, земли государственной собственности Свердловской области и земли муниципальной собственности.

3. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей, не связанных со строительством, и иных целей.

4. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду в соответствии с действующим законодательством.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с порядком, устанавливаемым Думой Североуральского городского округа.

6. Использование земель поселения должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения Североуральского городского округа.

7. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Североуральского городского округа.

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

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями);

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территориях;

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

Статья 33. Общий порядок предоставления земельных участков из земель муниципальной собственности на территории Североуральского городского округа

1. Предоставление земельных участков из земель муниципальной собственности производится:

1) собственникам помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирных домах прав общей долевой собственности на сформированные в порядке [статьи 28](#P603) настоящих Правил земельные участки под многоквартирными домами;

2) юридическим и физическим лицам для строительства, реконструкции, капитального ремонта.

2. Предоставление собственникам помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирных домах прав общей долевой собственности на сформированные в порядке [статьи 28](#P603) настоящих Правил земельные участки под многоквартирными домами определяется жилищным и земельным законодательством.

Указанные права:

- предоставляются бесплатно - в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;

- могут предоставляться бесплатно решениями Главы Североуральского городского округа, принимаемыми по рекомендации Администрации Североуральского городского округа при утверждении градостроительных планов земельных участков - в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом города Североуральска, настоящими Правилами, документацией по планировке территории города Североуральска.

4. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд (объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования в границах территории поселения, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах черты города).

5. Торги могут проводиться по решению Главы Североуральского городского округа либо на основании заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

1) формирование земельного участка;

2) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

3) проведение кадастрового учета земельного участка;

4) организация и проведение торгов;

5) подведение и оформление результатов торгов;

6) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;

7) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

6. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории города Североуральска осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.

7. Земельный участок считается сформированным, если:

1) проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом который является градостроительный план земельного участка;

2) проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;

3) проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового плана земельного участка.

8. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет Комитет по управлению муниципальным имуществом.

9. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством.

10. Протокол о результатах торгов является основанием для:

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

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

11. В случае если торги признаны несостоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

Статья 34. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Главы Североуральского городского округа

1. Глава Североуральского городского округа обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

2. Решение о проведении торгов принимается Главой Североуральского городского округа по представлению Администрации Североуральского городского округа.

3. Комитет градостроительства, в случае принятия Главой Североуральского городского округа решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства, во взаимодействии с органами местного самоуправления Североуральского городского округа выполняет действия, предусмотренные [пунктами 6](#P742) и [7 статьи 33](#P743) настоящих Правил.

Статья 35. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц

1. Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращаются с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя Главы Североуральского городского округа.

К заявлению могут прилагаться: схема предполагаемого размещения объекта капитального строительства, технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

2. Заявление в течение одного рабочего дня направляется в Комитет градостроительства, который информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

3. Комитет градостроительства в двухнедельный срок с момента поступления заявления готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее - намерения) генеральному плану города Североуральска, настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

4. В случае если намерения Заявителя соответствуют генеральному плану города Североуральска, настоящим Правилам, документации по планировке территории, Комитет градостроительства по поручению Главы Североуральского городского округа осуществляет необходимые в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов действия.

5. В случае если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, Комитет градостроительства подготавливает от имени Главы Североуральского городского округа ответ, в котором Заявителю разъясняются:

1) содержание права на осуществление подготовки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями;

2) процедуры согласования и утверждения документации по планировке территории, в том числе процедура публичных слушаний, установленные градостроительным законодательством;

3) порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства с применением процедуры торгов, а также то, что:

4) подготовка документации по планировке территории осуществляется за счет средств Заявителя;

5) риск недостижения результата - получения сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка - возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска.

6. Заявитель в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в [пункте 5](#P768) настоящей статьи, в течение месяца с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в Комитет градостроительства.

7. Комитет градостроительства оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

8. После утверждения документации по планировке территории Комитет градостроительства выполняет за счет Заявителя действия, предусмотренные [пунктами 1](#P735) - [3 части 5](#P737) и [частью 6 статьи 33](#P742) настоящих Правил.

9. В случае если Заявитель, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена подготовка документации по планировке территории, не стал участником или победителем торгов либо Глава Североуральского городского округа отказался от проведения торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных бюджету Североуральского городского округа победителем торгов, или из средств бюджета Североуральского городского округа в случае отказа от проведения торгов.

10. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом Главы Североуральского городского округа.

Статья 36. Публичные сервитуты

1. Публичные сервитуты устанавливаются законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Свердловской области, нормативным правовым актом Думы Североуральского городского округа в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

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

3. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

4. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

5. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Статья 37. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

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

2. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов, на срок до двадцати лет.

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

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

5. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются Думой Североуральского городского округа.

Статья 38. Градостроительная ценность территории города Североуральска

1. Градостроительная оценка территории - это комплексная, многофакторная оценка, результатом которой является зонирование территории по ее градостроительной ценности, условиям освоения территории.

2. Оценочное зонирование территории поселения производится на основе схемы зонирования, разработанной в составе генерального плана города Североуральска и в структуре планировочной организации территории города Североуральска, а также карты градостроительного зонирования настоящих Правил.

3. Схема оценочного зонирования устанавливает градостроительную ценность территорий города Североуральска и применяется для определения всех видов земельных платежей.

4. Оценочные участки, устанавливаемые в рамках работ по государственной кадастровой оценке территории города Североуральска, должны соответствовать единой схеме оценочного зонирования территории города Североуральска.

5. Схема оценочного зонирования территории включается в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

Статья 39. Платежи за землю на территории города Североуральска

1. Использование земли на территории города Североуральска является платным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

2. Ставки земельного налога, порядок и сроки его уплаты, льготы по налогу устанавливаются решением Думы Североуральского городского округа в соответствии с действующим налоговым законодательством.

3. При аренде земель, находящихся в муниципальной собственности, решением Думы Североуральского городского округа устанавливаются базовые ставки арендной платы, поправочные коэффициенты к ним по видам использования земель и категориям арендаторов.

4. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливаются Думой Североуральского городского округа.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Статья 40. Обеспечение инвестиционной привлекательности территории города Североуральска посредством дифференциации земельных платежей

1. Инвестиционная привлекательность территории города Североуральска обеспечивается посредством дифференциации земельных платежей в зависимости от местоположения земельных участков и наличия объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

2. Комплексная дифференцированная система земельных платежей разрабатывается по заказу Администрации Североуральского городского округа на основе материалов экономического и градостроительного прогнозирования, в соответствии со схемой зонирования генерального плана города Североуральска, на основе градостроительной планировочной организации территории.

3. Комплексная дифференцированная система земельных платежей является инструментом, регулирующим градостроительные, земельные и имущественные отношения, и предоставляет возможность установления налоговых ставок и арендных платежей в зависимости от:

1) градостроительной ценности используемого земельного участка;

2) установленной градостроительным планом максимальной плотности застройки;

3) соответствия разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства генеральному плану города и настоящим Правилам;

4) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) обременений земельных участков, установленных в муниципальных интересах, публичных и частных сервитутов;

6) вида права на земельный участок и объект капитального строительства;

7) использования земель общего пользования;

8) пользования поверхностными водными объектами (забор и накопление воды, водный транспорт, рекреационные цели, сброс сточных вод и т.д.);

9) оказания вредного воздействия на окружающую природную среду (выброс в атмосферу загрязняющих веществ; сброс загрязняющих веществ в поверхностные или подземные водные объекты; размещение отходов, производство шума, вибрации, радиационные и иные виды вредного воздействия);

10) использования подземного пространства (строительство и эксплуатация подземных сооружений, пользование недрами);

11) содержание и использование санитарно-защитных зон, охранных зон памятников природы, истории и культуры, других территорий, имеющих ограничения по использованию.

4. Комплексная дифференцированная система земельных платежей обеспечивает:

1) своевременное получение достоверной информации по налогооблагаемой базе конкретного налогоплательщика, объекта налогообложения;

2) выявление наиболее рационально и эффективно используемых территорий;

3) проведение анализа эффективности использования территории с целью формирования принципов градостроительной экономики;

4) разработку методов, ведущих к наиболее целесообразному использованию территории, уменьшению налога конкретного налогоплательщика и увеличению суммарного сбора налогов с целью наполнения бюджета;

5) эффективный контроль и выявление всех без исключения нарушений налогового законодательства.

Статья 41. Земельный контроль

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории города осуществляется Комитетом градостроительства в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определяемом решением Думы Североуральского городского округа.

Государственный земельный контроль осуществляется на основании Земельного кодекса Российской Федерации и в порядке, определенном Положением о государственном земельном контроле, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2006 года N 689.

Глава 6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ

И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 42. Основные принципы организации застройки территории города Североуральска

1. Планировочная организация и застройка территории города Североуральска должны отвечать требованиям создания городской среды, соответствующей значению города и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

2. Застройка территории города Североуральска должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Свердловской области, генеральным планом Североуральского городского округа, генеральным планом города Североуральска, утвержденными проектами планировки, проектами межевания и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

4. Изменения документации территориального планирования, градостроительного зонирования, по планировке территории города Североуральска, в том числе красных линий улиц, проездов, поперечных профилей улиц, изменения принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов архитектурно-планировочных решений осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, с проведением публичных слушаний.

5. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории города Североуральска осуществляются на основании проектной документации, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу (при необходимости) и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, а также на основании разрешения на строительство, выданного Комитетом градостроительства.

Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.

6. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

7. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия, при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

8. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

9. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения объекта строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка.

10. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку и передать ее безвозмездно в Комитет градостроительства.

11. Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы, на основании части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, в соответствии с проектной документацией и разрешением на строительство, для исключения необходимости возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

12. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

13. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ.

Статья 43. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке [статьи 47](#P945) настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - [пунктом 3](#P869) 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, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

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

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

Кроме того, не требуется 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 обозначен в [части II](#P1419) настоящих Правил 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 Администрации Североуральского городского округа о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации и [статьей 47](#P945) настоящих Правил для строительных изменений недвижимости.

Статья 44. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Порядок проведения инженерных (топографо-геодезических и инженерно-геологических) изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

2. Инженерные изыскания проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями при наличии лицензии на право осуществления данных видов деятельности в соответствии с действующим законодательством.

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

3. Регистрация начала выполнения топографо-геодезических работ проводится Комитетом градостроительства.

Надзор за выполнением топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий осуществляется Комитетом градостроительства.

4. Технический отчет по инженерным изысканиям передается в геодезическую службу Администрации Североуральского городского округа в полном объеме в электронном виде и на бумажных носителях, согласно Положению о государственном геодезическом надзоре за геодезической и картографической деятельностью, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2000 N 273.

Статья 45. Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

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

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация - документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту (если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности) зданий, строений, сооружений, их частей, а также благоустройства их земельных участков.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в [пункте 3 статьи 43](#P869) 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 на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование.

Задание должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со [статьей 18](#P394) настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

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

- 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 в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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 строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

8. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, точки 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, в течение четырнадцати дней, без взимания платы, по запросу Администрации Североуральского городского округа или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок взимания платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, но не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

9. 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.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 года N 83.

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

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

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

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

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

13. 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).

Статья 46. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Государственная экспертиза производится уполномоченным органом исполнительной власти Свердловской области или подведомственным ему государственным учреждением в соответствии с действующим законодательством в отношении проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ случаях.

2. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объеме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градостроительной документации и техническим регламентам.

3. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком, при этом утверждение осуществляется только при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

4. Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

Статья 47. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. В границах города Североуральска разрешение на строительство выдается Комитетом градостроительства.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Свердловской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, Свердловской области, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории, - применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;

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

- проект организации строительства;

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

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

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке [статьи 68](#P1325) настоящих Правил);

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

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

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в Комитет градостроительства заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в [пунктах 3](#P952) и [4](#P967) настоящей статьи документов.

6. Комитет градостроительства в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. Комитет градостроительства по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции, на основании приложенных к заявлению материалов, указанных в [пунктах 3](#P952) и [4](#P967) настоящей статьи.

8. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

9. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

10. Форма разрешения на строительство утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 года N 698 (Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на строительство утверждена Приказом Минрегиона РФ от 19 октября 2006 года N 120).

11. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Комитет градостроительства один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен Комитетом градостроительства 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.

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

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

Статья 48. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

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

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

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

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции - 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;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

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

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

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и Порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов (утверждены Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12 января 2007 года N 7), в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства устанавливаются нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 49. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

1. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

а) требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

2) несут ответственность за несоблюдение указанных в [пункте 1](#P1005) настоящей части настоящей статьи требований.

2. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных [пунктом 1](#P1004) настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

Статья 50. Вынос осей зданий, сооружений на местности

1. Комитет градостроительства после выдачи разрешения на строительство организует разбивку осей здания или разрешает проведение этих работ застройщику, а затем осуществляет приемку работ, выполненных по договору с застройщиком лицензированной организацией.

2. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно СНиП и сдается по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика.

3. Отсутствие представителей заказчика или строительной организации на строительной площадке в назначенный срок приемки разбивочных работ влечет за собой повторную разбивку за счет заказчика.

4. Вынос в натуру трасс внутриплощадочных коммуникаций может выполняться геодезической службой строительной организации.

5. Геодезические работы по выносу проектных осей в натуру следует выполнять только после предусмотренной проектной документацией расчистки территории, освобождения ее от строений, подлежащих сносу, и вертикальной планировки.

Статья 51. Осуществление строительного контроля и строительного надзора

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

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией - в соответствии с законодательством и в порядке [пункта 2](#P1024) настоящей статьи;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке [пункта 3](#P1035) настоящей статьи.

2. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в [пункте 1](#P1021) 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.

В границах территории города Североуральска государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;

- уполномоченным органом исполнительной власти Свердловской 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 Свердловской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в [абзаце 6](#P1031) данной части 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.

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 осуществления государственного строительного надзора установлен Положением об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 года N 54. Изложение указанного порядка может включаться в приложение к настоящим Правилам.

3. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

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

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

Строительный контроль проводится:

- за выполнением работ, оказывающих влияние на безопасность объекта капитального строительства;

- в случае, когда в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль не может быть проведен после выполнения работ последующего технологического этапа.

5. Строительный контроль проводится за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации.

До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль над выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, когда должны проводиться испытания таких конструкций.

По результатам проведения контроля над выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

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

Строительный контроль должен быть проведен повторно, с составлением соответствующих актов, в случаях:

а) контроля над безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других конструкций и участков сетей;

б) контроля над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства, если в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над их выполнением не может быть проведен после выполнения работ последующего технологического этапа, которые должны быть начаты более чем через 6 месяцев со дня проведения соответствующего контроля.

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

Статья 52. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию

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

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

- паспорта на установленное оборудование;

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

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

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

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

- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- проверяет качество строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ, опробований и испытаний инженерных систем объекта, индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции, испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

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

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в Комитет градостроительства заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных [частью 4](#P1072) настоящей статьи 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.

6. Комитет градостроительства в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в [пункте 4](#P1072) настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

- отсутствие документов, указанных в [части 4](#P1072) настоящей статьи;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

8. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Комитет градостроительства один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в Комитет градостроительства копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

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

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

11. 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.

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

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

Статья 53. Контроль над осуществлением застройки на территории Североуральского городского округа со стороны Администрации Североуральского городского округа

1. Комитет градостроительства в пределах своих полномочий осуществляет контроль за соблюдением органами местного самоуправления, иными субъектами градостроительных отношений положений и требований, содержащихся:

1) в соответствующих муниципальных нормативных правовых актах по вопросам градостроительной деятельности;

2) в документах территориального планирования, местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правилах, градостроительных регламентах.

2. Комитет градостроительства в целях осуществления контрольных мероприятий вправе:

1) проводить проверки, в том числе выездные, по итогам которых составляется акт;

2) производить с согласия правообладателей наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости;

3) обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлениями об отмене принятых незаконных решений, о приостановлении действия разрешений на строительство;

4) обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;

5) направлять в установленном порядке материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц;

6) осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать Комитету градостроительства, действующему в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Глава 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И

ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОУРАЛЬСКА

Статья 54. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения в городе Североуральске публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки:

1) по проекту решения Думы Североуральского городского округа о внесении изменений в настоящие Правила;

2) по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Главы Североуральского городского округа.

2. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности, землепользования и застройки, привлечения населения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдению прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей города в процессе принятия градостроительных решений.

3. Нормативно-правовую основу проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ", иные федеральные, областные законы, Устав Североуральского городского округа, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

4. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления Североуральского городского округа.

5. Инициатором проведения публичных слушаний могут выступать население, Дума Североуральского городского округа или Глава Североуральского городского округа.

Организатором проведения публичных слушаний является Комиссия.

6. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств бюджета Североуральского городского округа, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 55. Принятие решений о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой Североуральского городского округа в форме постановления.

2. В постановлении Главы Североуральского городского округа о проведении публичных слушаний указываются:

1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;

3) место проведения публичных слушаний;

4) порядок заблаговременного ознакомления с проектом документа (документов), выносимых на публичные слушания;

5) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

Статья 56. Сроки проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по проекту решения Думы Североуральского городского округа о внесении изменений в настоящие Правила проводятся в течение не менее двух и не более четырех месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения администрации Североуральского городского округа, не может быть менее одного месяца и более трех со дня оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Статья 57. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

1. Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в средствах городских массовой информации и размещает указанную информацию на официальном сайте Североуральского городского округа (при наличии официального сайта Североуральского городского округа);

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение.

Эксперт публичных слушаний - лицо, предоставившее в письменном виде заключение по вопросам, выносимым на публичные слушания, и принимающее участие в прениях для их аргументации;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в предоставлении информации на публичные слушания;

6) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на обсуждение;

7) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний;

8) оповещает население города Североуральска и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия земельных участков и объектов капитального строительства путем выкупа, резервирования для обеспечения реализации муниципальных и государственных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

9) определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей города, представителей органов местного самоуправления и других заинтересованных лиц;

10) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

11) осуществляет иные полномочия.

Статья 58. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению Главы Североуральского городского округа.

Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 8](#P219), [58](#P1160) настоящих Правил.

3. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану города Североуральска, генеральному плану Североуральского городского округа, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы изменений;

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

4. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в Комиссию через Главу Североуральского городского округа:

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

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

4) органами местного самоуправления Североуральского городского округа в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории;

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.

Глава Североуральского городского округа обеспечивает в течение одного рабочего дня регистрацию предложений и в течение трех дней со дня регистрации направляет их в Комиссию.

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

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

7. В случае если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Североуральского городского округа решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

8. После завершения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила Комиссия, с учетом результатов слушаний, обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет соответствующий проект Главе Североуральского городского округа. Глава принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Думу Североуральского городского округа.

Обязательным приложением к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 59. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет в Комиссию через Главу Североуральского городского округа заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Глава Североуральского городского округа обеспечивает в течение одного рабочего дня регистрацию указанного заявления и в течение трех дней со дня регистрации направляет его в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении таких разрешений подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по решению Главы Североуральского городского округа с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение. 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 воздействия.

4. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с таким земельным участком, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение.

Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекте, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

5. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяется в соответствии с настоящей главой.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Североуральского городского округа.

7. На основании рекомендаций Комиссии Глава Североуральского городского округа в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций - в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, в течение семи дней - в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении.

Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте Североуральского городского округа в сети Интернет (в случае наличия официального сайта Североуральского городского округа).

Статья 60. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся Комиссией по решению Главы Североуральского городского округа.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Комиссия направляет Главе Североуральского городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава Североуральского городского округа с учетом результатов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

Глава 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ

ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВЕРОУРАЛЬСКА

Статья 61. Планировочная организация территории города Североуральска

1. Планировочное зонирование выполняется на основе планировочной структуры территории города, определенной решениями генерального плана города Североуральска, и включает в себя следующие территориальные элементы:

1) город;

2) планировочный район;

3) планировочный микрорайон;

4) планировочный квартал;

5) земельно-имущественный комплекс;

6) сформированный земельный участок или имущественный комплекс.

2. Граница территории города Североуральска (Городская черта) утверждается в составе документов территориального планирования Североуральского городского округа (Генеральный план городского округа).

3. Планировочный район включает в себя территории, границы которых определены красными линиями магистральных улиц и дорог городского значения, границами крупных промышленных территорий.

4. Планировочный микрорайон включает в себя междумагистральные территории или территории с явно выраженным определенным функциональным назначением, границы которых определены красными линиями улиц и дорог городского и районного значения. При определении границ планировочных микрорайонов на незастроенных территориях учитываются положения генерального плана города.

5. Планировочный квартал - основной модульный элемент градостроительного планировочного зонирования - включает в себя территории, ограниченные жилыми улицами, границами земельных участков и другими обоснованными границами.

6. Планировочный земельно-имущественный комплекс формируется на территориях кварталов в тех случаях, когда несколько сформированных земельных участков объединены в границы одного земельного участка, обеспечивающего их нормальное функционирование и предназначенного для совместного использования владельцами объектов капитального строительства, расположенных на этом участке.

Земельно-имущественные комплексы формируются, как правило, на территориях жилых кварталов многоэтажной застройки, строительство которых осуществлялось по комплексным проектам, предусматривающим благоустройство дворовых территорий с учетом обслуживания нескольких жилых домов.

7. При формировании планировочной структуры границы всех планировочных элементов должны проходить по красным линиям или другим линиям градостроительного регулирования. В случае если такие линии не утверждены, допускается установление условной границы. После утверждения соответствующей линии градостроительного регулирования граница планировочного элемента должна быть уточнена.

Статья 62. Виды и границы территориальных зон, установленные настоящими Правилами

Виды территориальных зон должны учитывать местные особенности территории города.

На карте градостроительного зонирования обозначены следующие территориальные зоны:

1) жилые зоны;

2) общественно-деловые зоны;

3) производственные зоны;

4) зоны инженерной инфраструктуры;

5) зоны транспортной инфраструктуры;

6) рекреационные зоны;

7) зоны сельскохозяйственного использования;

8) зоны специального назначения.

Статья 63. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки и межевания территории, проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.п.

2. На территории города Североуральска действуют следующие линии градостроительного регулирования:

1) красные линии;

2) линии регулирования застройки;

3) границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;

4) границы зон охраняемого природного ландшафта.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и (или) зарегистрированная в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством и настоящими Правилами порядке документации по планировке территории и (или) регистрации их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

5. Комитет градостроительства обеспечивает нанесение всех действующих линий градостроительного регулирования на топографические планы М 1:500 и выдачу заинтересованным юридическим и физическим лицам топографических планов, содержащих полную информацию обо всех действующих на запрашиваемой территории линиях градостроительного регулирования.

Статья 64. Градостроительный регламент

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план города Североуральска, документацией о планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

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 города;

4) видов территориальных зон;

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

3. Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон, определяют основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяются в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования), согласно законодательству об объектах культурного наследия;

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

- в границах территорий общего пользования;

- транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Структура градостроительных регламентов состоит из:

1) видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) параметров разрешенного использования - предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и объектов капитального строительства;

3) ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя:

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются их правообладателями, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований, из нескольких видов разрешенного использования, предусмотренных в градостроительном регламенте для данной территориальной зоны;

3) условно разрешенный вид использования - исключение из общего правила, вид использования, не предусмотренный градостроительными регламентами для данной территориальной зоны или подзоны или предусмотренный в виде ограниченного списка возможных, при получении соответствующих разрешений, в порядке, прописанном в [статье 67](#P1313) настоящих Правил.

Разрешение на условно разрешенный вид использования устанавливается Главой Североуральского городского округа, на основании заключения о результатах публичных слушаний, одновременно в настоящие Правила вносятся изменения с включением в состав видов разрешенного использования объектов недвижимости градостроительного регламента условно разрешенного вида.

7. Объекты благоустройства, линейные объекты всегда являются разрешенными видами использования для всех территориальных зон.

8. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

Статья 65. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

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

1) если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют градостроительному регламенту;

2) если их предельные размеры и предельные параметры не соответствуют градостроительному регламенту.

2. Использование объектов недвижимости, указанных в [пункте 1](#P1280) настоящей статьи, может осуществляться без установления срока приведения их в соответствие градостроительным регламентам, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, затрудняет возможность реализации документов территориального планирования.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительным регламентам по указанным в [пункте 1](#P1280) настоящей статьи размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительных регламентов.

4. Реконструкция указанных в [пункте 1](#P1280) настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие градостроительным регламентам или путем уменьшения их несоответствия градостроительным регламентам, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

5. Строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными в [пункте 1](#P1280) настоящей статьи земельными участками, может осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

6. Изменением видов разрешенного использования указанных в [пункте 1](#P1280) настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительными регламентами.

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

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

9. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам, если оно не представляет опасности для жизни и здоровья человека, для окружающей среды и объектов культурного наследия, должно быть направлено на постепенное приведение в соответствие их фактического использования с установленными градостроительными регламентами.

10. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости, указанных в [пункте 1](#P1280) настоящей статьи, к приведению использования таких объектов в соответствие утвержденным градостроительным регламентам, Думой Североуральского городского округа могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие действующему законодательству.

11. В случае если использование указанных в [пункте 1](#P1280) настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, затрудняет возможность реализации документов территориального планирования, в соответствии с федеральным законодательством может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 66. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой осуществляется в соответствии с градостроительным законодательством, при условии соблюдения технических регламентов.

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

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

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками под ними на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома расположены в зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений на нежилое;

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

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

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой осуществляется при условии:

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

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

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

4. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, расположенных на землях, на которые действия установленных градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 67. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет соответствующее заявление в Комиссию через Главу Североуральского городского округа, который обеспечивает в течение одного рабочего дня регистрацию указанного обращения и в течение трех дней со дня регистрации направляет его в Комиссию.

2. В течение трех дней со дня поступления в Комиссию заявления его копия направляется в Администрацию Североуральского городского округа для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства, нормативно-правовым актам органов местного самоуправления Североуральского городского округа в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня поступления копии заявления и направляется в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством, Уставом Североуральского городского округа, настоящими Правилами и нормативными правовыми актами Думы Североуральского городского округа.

4. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в местных средствах массовой информации и размещается на официальном сайте Североуральского городского округа в сети Интернет (в случае наличия официального сайта Североуральского городского округа).

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства Комиссия, с учетом заключения Администрации Североуральского городского округа, готовит рекомендации о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Североуральского городского округа.

6. На основании указанных в [пункте 5](#P1320) настоящей статьи рекомендаций Глава Североуральского городского округа, в течение трех дней со дня их поступления, принимает решение о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с указанием причин принятого решения. Указанное решение подлежит опубликованию в местных средствах массовой информации и размещается на официальном сайте Североуральского городского округа в сети Интернет (в случае наличия официального сайта Североуральского городского округа).

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта 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 условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 68. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительными регламентами минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение 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. Лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет соответствующее заявление в Комиссию через Главу Североуральского городского округа, который обеспечивает в течение одного рабочего дня регистрацию указанного обращения и в течение трех дней со дня регистрации направляет его в Комиссию.

4. В течение трех дней со дня поступления в Комиссию копия такого заявления направляется в Комитет градостроительства для подготовки заключения о соответствии предполагаемого отклонения техническим регламентам, требованиям законодательства, нормативно-правовым актам органов местного самоуправления Североуральского городского округа в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня поступления копии заявления и направляется в Комиссию.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством, Уставом Североуральского городского округа, настоящими Правилами.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, Комиссия, с учетом заключения Администрации Североуральского городского округа, готовит рекомендации о предоставлении или об отказе в предоставлении такого разрешения, с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Североуральского городского округа.

7. На основании указанных в [пункте 6](#P1332) настоящей статьи рекомендаций Глава Североуральского городского округа, в течение семи дней со дня их поступления, принимает решение о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, с указанием причин принятого решения.

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 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕВЕРОУРАЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Статья 69. Виды зон градостроительных ограничений

1. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображаются границы зон действия градостроительных ограничений, установленные в соответствии с действующим законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Североуральского городского округа, действующей на территории города Североуральска градостроительной документацией.

2. Видами зон действия градостроительных ограничений являются:

1) зоны с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитные, водоохранные, зоны охраны объектов культурного наследия и т.п.);

2) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические, атмосферные и другие процессы - сейсмика, оползни, карсты, эрозия, повышенный радиационный фон и т.п.);

3) зоны действия публичных сервитутов;

4) зоны особо охраняемых территорий города;

5) территории с установленным сроком освоения при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

3. Зоны с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон, а накладываться на территориальные зоны различных видов.

4. Градостроительные ограничения устанавливают дополнительные, относительно градостроительных регламентов, настоящих Правил, требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих зон, обязательные для соблюдения и исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.

5. В случае установления градостроительных ограничений в границах установленных территориальных зон виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне действия ограничений определяются с учетом действия градостроительных регламентов и градостроительных ограничений.

6. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением границ зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны в разделе "Особые условия реализации регламента".

Статья 70. Зоны с особыми условиями использования территории Североуральского городского округа

1. На карте градостроительного зонирования настоящих Правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территории:

1) санитарно-защитные;

2) водоохранные;

3) охраны источников питьевого водоснабжения;

4) зоны охраны объектов культурного наследия, памятников природы;

5) охранные зоны:

а) электрических сетей;

б) линий и сооружений связи;

в) магистральных трубопроводов;

г) систем газоснабжения;

д) гидрометеорологических станций;

е) геодезических пунктов;

ж) территорий объектов различных видов транспорта;

з) железных дорог;

и) автомобильных дорог.

Статья 71. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

Виды зон действия опасных природных или техногенных процессов на территории города Североуральска должны быть конкретизированы в процессе более глубокого изучения состояния и проблем развития территории, завершения работ по корректировке генерального плана города Североуральска.

Статья 72. Зоны действия публичных сервитутов

1. Ограничения прав на землю (сервитут) устанавливаются федеральным, областными нормативными правовыми актами и решениями Думы Североуральского городского округа и подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории города Североуральска и указываются в градостроительных планах земельных участков.

Статья 73. Зоны особо охраняемых территорий Североуральского городского округа

1. К таким зонам относятся территории, требующие особой охраны и повышенных требований (ограничений) при их градостроительном использовании (территории памятников истории, культуры, территории центра города, его исторической части, природные и иные территории, выявляемые в процессе изучения территории города и градостроительного зонирования).

Глава 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 74. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота, этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных применительно к соответствующим зонам.

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

5. Правовым актом Главы Североуральского городского округа может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, в том числе значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 75. Использование и строительные изменения существующих объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в [статье 65](#P1278) настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в [подпунктах 1](#P1391), [2 части 3 статьи 74](#P1392) настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Указанные в [подпункте 3 части 3 статьи 74](#P1393) настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

5. При разработке и утверждении градостроительной документации на территорию города Североуральска по заданию на проектирование может быть учтено сохранение не соответствующих настоящим Правилам видов использования, параметров объектов недвижимости, существовавших на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, если эти виды использования и параметры не противоречат требованиям, указанным в [ч. 3](#P1402) данной статьи.

После утверждения градостроительной документации в Правила должных быть внесены соответствующие изменения.

Статья 76. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления Североуральского городского округа, по представлению соответствующих заключений Администрации Североуральского городского округа, Комиссии, могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план города Североуральска с учетом и в развитие настоящих Правил;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

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

Статья 77. Контроль над нарушением настоящих Правил

Контроль над нарушением настоящих Правил осуществляет Комитет градостроительства в соответствии с законодательством Российской Федерации, Свердловской области, иными нормативными правовыми актами.