Приложение 1

к Решению Думы ЗАТО Солнечный

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЗАТО СОЛНЕЧНЫЙ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Приложение 1
к Решению Думы
от 11.10.2017 г. № 66 -5

 (Новая редакция Правил землепользования и застройки ЗАТО Солнечный Тверской области, утвержденных Решением Думы ЗАТо Солнечный от 14.12.2010 года № 41-4)

п. Солнечный

2017 год

 Работы по внесению изменений в "Правила землепользования и застройки ЗАТО Солнечный Тверской области" выполнены Обществом с ограниченной ответственностью «ТИТАН-ПРОЕКТ» (г. Тверь) по заказу Администрации ЗАТО Солнечный в соответствии с Муниципальным контрактом №107-ПЗЗ от 20.03.2017 г. Изменения внесены в части приведения указанных правил в соответствие с нормами действующего законодательства и в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540.

Оглавление

[**ВВЕДЕНИЕ** 7](#_Toc491878884)

[**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА** 11](#_Toc491878885)

[**ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** 11](#_Toc491878886)

[**Глава 1. Общие положения** 11](#_Toc491878887)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 11](#_Toc491878888)

[Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил 16](#_Toc491878889)

[Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение 18](#_Toc491878890)

[Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 22](#_Toc491878891)

[**Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления ЗАТО Солнечный** 23](#_Toc491878892)

[Статья 5. Общие положения регулирования землепользования и застройки 23](#_Toc491878893)

[Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки зато Солнечный 24](#_Toc491878894)

[Статья 7. Обязанности землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по использованию земельных участков 25](#_Toc491878895)

[Статья 8. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности 26](#_Toc491878896)

[Статья 9. Использование и застройка земельных участков на территории зато солнечный, на которые распространяется действие градостроительных регламентов 26](#_Toc491878897)

[**Глава 3. изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 29](#_Toc491878898)

[Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 29](#_Toc491878899)

[Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 30](#_Toc491878900)

[**Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления** 31](#_Toc491878901)

[Статья 12. Общие положения о планировке территории 31](#_Toc491878902)

[Статья 13. Проект планировки территории 34](#_Toc491878903)

[Статья 14. Проект межевания территорий 36](#_Toc491878904)

[Статья 15.Градостроительный план земельного участка 38](#_Toc491878905)

[Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории 40](#_Toc491878906)

[Статья 16.1. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории ЗАТО Солнечный 46](#_Toc491878907)

[Статья 16.2. Особенности землепользования в закрытом административно-территориальном образовании 48](#_Toc491878908)

[**Глава 5. Порядок осуществления проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства** 48](#_Toc491878909)

[Статья 17. Архитектурно-строительное проектирование 48](#_Toc491878910)

[Статья 18. Разрешение на строительство 50](#_Toc491878911)

[Статья 19. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 54](#_Toc491878912)

[Статья 20. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства 55](#_Toc491878913)

[Статья 21. Строительный контроль и государственный строительный надзор 56](#_Toc491878914)

[Статья 22. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 58](#_Toc491878915)

[**Глава 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки** 59](#_Toc491878916)

[Статья 23. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 59](#_Toc491878917)

[Статья 24. Принятие решения о проведении публичных слушаний 60](#_Toc491878918)

[Статья 25. Сроки проведения публичных слушаний 60](#_Toc491878919)

[Статья 26. Полномочия Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки в области организации и проведения публичных слушаний 61](#_Toc491878920)

[Статья 27. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки 62](#_Toc491878921)

[Статья 28. Проведение публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства 62](#_Toc491878922)

[Статья 29. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения 63](#_Toc491878923)

[**Глава 7. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил землепользования и застройки ЗАТО Солнечный** 64](#_Toc491878924)

[Статья 30. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 64](#_Toc491878925)

[**Глава 8. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки ЗАТО Солнечный** 65](#_Toc491878926)

[Статья 31. Установление публичных сервитутов 65](#_Toc491878927)

[Статья 32. Ограничения оборотоспособности земельных участков 67](#_Toc491878928)

[**Глава 8.1. Полномочия органов местного самоуправления ЗАТО Солнечный по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности** 69](#_Toc491878929)

[Статья 32.1. Полномочия органов местного самоуправления по распоряжению земельными участками на территории ЗАТО Солнечный 69](#_Toc491878930)

[Статья 32.2 Резервирование земельных участков, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд 70](#_Toc491878931)

[Статья 32.3 Полномочия органов местного самоуправления поселения по распоряжению земельными участками на территории поселения, государственная собственность на которые не разграничена 77](#_Toc491878932)

[Статья 32.4 Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование 79](#_Toc491878933)

[Статья 32.5 Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование 79](#_Toc491878934)

[Статья 32.6 Аренда земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности 81](#_Toc491878935)

[**Глава 9. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки ЗАТО Солнечный** 86](#_Toc491878936)

[Статья 33. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану ЗАТО Солнечный, документации по планировке территории 86](#_Toc491878937)

[Статья 34. Порядок внесения изменений в настоящие Правила 86](#_Toc491878938)

[**Глава 10. Контроль использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки ЗАТО Солнечный** 89](#_Toc491878939)

[Статья 35. Контроль использования земельных участков и объектов недвижимости 89](#_Toc491878940)

[Статья 36. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки 89](#_Toc491878941)

[**ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** 90](#_Toc491878942)

[**Глава 11. Схема градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости** 90](#_Toc491878943)

[Статья 37. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования 90](#_Toc491878944)

[Статья 38. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. 92](#_Toc491878945)

[Статья 39. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия 101](#_Toc491878946)

[Статья 40. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям 102](#_Toc491878947)

**ВВЕДЕНИЕ**

**Пояснительная записка к проекту Правил землепользования и застройки (далее Правила) муниципального образования**

 1. В соответствии с Земельным Кодексом РФ и Основными мероприятиями Правительства РФ в области социальной политики и модернизации экономики предметом Правил являются отношения по поводу формирования, изменения, пользования и распоряжения единым объектом недвижимости, представляющим собой участок земли и, неразрывно связанные с ним, иные объекты.

Применяемый в дальнейшем термин "Земельные отношения" подразумевает, как отношения землепользования, так и отношения застройки, которые в соответствии с федеральным законодательством регулируются на местном уровне.

Эти отношения охватывают пять сфер:

- отношения по поводу формирования границ и регистрации объектов недвижимости,

- отношения по поводу перехода прав и обеспечения гарантий прав собственности на недвижимость,

- отношения, связанные с выявлением и изъятием земельной ренты,

- отношения в области регулирования застройки,

- контроль над использованием земли.

Указанные сферы формируют десять "процедурных блоков (разделов)" Правил:

1. система органов управления и регулирования землепользования,
2. процедуры установления границ,
3. процедуры зонирования территории, разработки и утверждения градостроительного регламента,
4. процедуры государственного кадастрового учета земли,
5. процедура оформления прав на земельные участки, не являющиеся государственной или муниципальной собственностью (оформление подтвержденных прав на землю)
6. процедура предоставления прав на земельные участки, находящиеся в Государственной или муниципальной собственности (оформление не подтвержденных прав на землю по факту использования земельного участка),
7. процедура предоставления земельных участков для строительства,
8. аренда муниципальных земельных участков,
9. регулирование процессов застройки земельных участков,
10. контроль (мониторинг) за исполнением Правил.

2. Совокупность этих процедур и формирует эффективный механизм регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования или поселения. Этот механизм должен охватывать всех субъектов земельных отношений и состоять из понятных каждому участнику и открытых процедур, устанавливающих:

- порядок действия каждого субъекта

- конкретных участников процедуры

- органы, которые управляют процессом исполнения этих процедур

- ответственность сторон за нарушение правил

Каждая управленческая процедура, в свою очередь, должна отвечать следующим критериям:

**-** реализовывать одну конкретную функцию в области регулирования земельных отношений,

- быть простой по исполнению (что повышает эффективность управления),

- носить регулярный характер (быть правилом для всех участников земельных

отношений),

- представлять собой свод (систему) правил, охватывающих все сферы земельных отношений.

3. Содержание нормативного правового акта распадается на 11 Разделов.

В проекте учтен предшествующий опыт российских городов. Однако это отнюдь не означает копирования предшествующих нормативных актов. Текст Правил предлагает целостный подход к регулированию земельных отношений, вытекающий из требований земельного и градостроительного законодательства России в рамках, определенных компетенцией органов местного самоуправления.

Новизна подхода выражается в следующем.

Механизм регулирования земельных отношений включает как элементы федерального законодательства, так и местные процедуры, увязанные в единую "технологическую цепочку". Упор сделан на описание конкретных управленческих процедур, реализующих соответствующие статьи федерального земельного и градостроительного законодательств.

Правила учитывают интересы различных пользователей (а не только специалистов- управленцев). Поэтому описание управленческих процедур построено по блочному принципу. В основном тексте законопроекта даются наиболее существенные моменты. В приложениях - дополнительные детали, блок-схемы управленческих процедур и инструменты их реализации. Для удобства пользователей сформирован справочный блок, содержащий выдержки из федеральных законов, упоминаемых в тексте.

Совокупность нововведений позволяет, с одной стороны, обеспечить стабильность правового механизма регулирования земельных отношений, а с другой, - гибко реагировать на изменения законодательства России и конкретного субъекта федерации.

4. Представляется, что главным результатом реализации данных Правил будет:

- снижение "административно-политических" рисков хозяйственной деятельности на территории муниципального образования, вызванных "изменяемостью" принимаемых норм и влиянием "субъективного фактора" политики, - повышение эффективности регулирования земельного рынка.

5. Предлагаемый проект Правил может рассматриваться как "рабочий план-основа" при разработке соответствующего нормативного акта местного самоуправления. Следует также отметить, что проект Правил представляет собой "растущий" нормативный акт. Иными словами, предполагается поэтапная доработка и уточнение текста.

**Принципы разработки Правил**

1. Принцип удобства пользования.

Этот принцип означает, что текст Правил должен содержать:

* ясные и однозначные формулировки;
* необходимые извлечения из федеральных и региональных нормативных актов, на которые ссылаются в тексте Правил (оформленные как справочное приложение);
* перечни и формы документов;
* процедуры и регламент их осуществления, перечень участников и ссылки на возможных исполнителей.

2. Принцип "прозрачности деятельности" всех сторон земельных отношений.

Этот принцип означает, что в Правилах указываются все стороны и сферы земельных отношений. По каждой процедуре, регулирующей соответствующую сферу земельных отношений, приведен исчерпывающий перечень исполнителей. Разработаны перечень и формы административных актов, принимаемых должностными лицами. Установлен досудебный порядок урегулирования спорных вопросов. Определены формы ответственности исполнителей за нарушение установленных Правил.

3. Принцип приоритета коммерческого использования объекта недвижимости.

Этот принцип означает, что устанавливается презумпция конкурсного распределения объектов муниципальной недвижимости и презумпция коммерческого назначения любого муниципального объекта недвижимости, в том числе участка земли, если в отношении него специальным решением представительного органа местного самоуправления не установлено иное. Исключения из принципа коммерческого назначения возможны лишь в случае, если некоммерческое назначение муниципального объекта недвижимости не противоречит исчерпывающему перечню оснований для такого исключения (например: социальные цели или создание условий для развития инженерной инфраструктуры муниципального образования, иные основания). Перечень оснований может быть сформирован как по назначению объекта, так и по исчерпывающему перечню субъектов, в отношении которых может быть допущено исключение. Исчерпывающий (закрытый) перечень оснований утверждается исключительно представительным органом власти. Представительным органом власти также может быть утвержден исчерпывающий (закрытый) список субъектов, которые, помимо субъектов, установленных федеральным законодательством, могут претендовать на исключение из Правил.

4. Принцип приоритета местных интересов над федеральными и региональными.

Этот принцип означает, что в Правилах не может содержаться положений, обеспечивающих для федеральных или региональных органов власти и управления, какие-либо дополнительные льготы и/или иные особые условия деятельности, за исключением случаев, прямо предусмотренных федеральным и региональным законодательством.

5. Принцип минимизации рисков заявителя.

Этот принцип подразумевает, что: каждый участник земельных отношений (заявитель) должен вступать в контакт с возможно меньшим числом административных структур и исполнителей, требования которых должны быть заранее известны, отражены в Правилах и утверждены представительным органом местного самоуправления. Правилами должны быть установлены сроки, процедуры и конкретные исполнители.

6. Принцип безусловного соблюдения прав физических и юридических лиц на получение любой открытой информации в области земельных отношений и градостроительной деятельности.

7. Принцип безусловного соблюдения прав физических и юридических лиц на участие в обсуждении и принятии решений по вопросам землепользования и градостроительной деятельности.

Этот принцип означает, что в Правилах должны быть предусмотрены обязанность и способы информирования органами власти жителей поселения о готовящихся решениях в области земельных отношений и градостроительной деятельности для обеспечения возможности влияния жителей поселения на подготовку этих решений.

8. Принцип разграничения функций органов местного самоуправления при реализации Правил на:

1)функции регулирования отношений в области градостроительства и землепользования, основанных на законодательстве РФ, субъекта Федерации, а также нормативных актах муниципального образования;

2)функции хозяйствующего субъекта по эффективному управлению муниципальной собственностью, основанные на гражданском законодательстве.

9. Принцип контроля над исполнением и развитием Правил.

Этот принцип означает, что в Правилах должна быть заложена система контроля над исполнением Правил и возможность их развития и совершенствования.

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА**

**ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

## **Глава 1. Общие положения**

## Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

***правила землепользования и застройки* –** документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

***градостроительная деятельность*** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

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

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

***правоустанавливающие документы*** - акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, изданные в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством в области градостроительной деятельности, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, иные акты, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество;

***недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом,*** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, связанные с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы;

***ограничения (обременения)*** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

***сервитут*** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

***территориальная зона*** – часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной среды и иным законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации;

***территориальные зоны*** ***и подзоны*** – участки территории, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

***схема (план) зонирования территории*** – составная часть градостроительной документации, утвержденная в установленном порядке и определяющая границы территориальных зон, их целевое назначение и разрешенное использование территории с регламентациями в отношении прав пользования недвижимостью муниципального образования, и ее изменения;

***архитектурно - планировочное задание*** - документ, представляемый разработчику градостроительной документации, заказчику от имени соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления органом архитектуры и градостроительства и содержащий перечень обязательных градостроительных условий проектирования и строительства, ограничений и требований, относящихся к целевому назначению недвижимости, ее основным параметрам;

***заказчик (застройщик)*** - гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее строительство) архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство;

***технический заказчик*** – физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

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

***арендаторы*** – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

***собственники*** – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков;

***обладатели сервитута*** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

***земельный участок* –** часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

***функциональные зоны*** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

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

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

***объекты стационарные*** - объекты, неразрывно связанные с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба невозможно;

***объекты нестационарные*** - объекты, собранные из конструктивных элементов или установленные без сборки конструктивных элементов на месте и без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, также предусматривающие возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов;

***имущественный комплекс предприятий*** - земельные участки и объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия;

***разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве*** - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты;

***красные линии*** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

***линии градостроительного регулирования*** - границы, определяющие особые условия использования и застройки территории города;

***линии регулирования застройки*** - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

***блокированный жилой дом* –** здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на приквартирный земельный участок. Жилой дом считается отдельным при обособленных несущих конструкциях фундаментов, стен, кровли и обособленной инженерной системе жизнедеятельности. Если один из пунктов не соответствует данной формулировке, дом рассматривается как квартиры в жилом доме;

***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. условно разрешенные виды использования;
3. вспомогательные виды.

***основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства* –** виды использования земельных участков и других объектов недвижимости, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве основных;

***условно разрешенные виды использования* –** виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны, разрешение, на использование которого получают только по результатам публичных слушаний;

***вспомогательные виды использования* -** виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемым совместно с ними;

***водоохранная зона*** – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной или иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

***высота строения*** – расстояние по вертикали, измерение от проектной отметки земли до наивысшей точки плоскости крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

***инженерные изыскания*** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

***объект капитального строительства*** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

***линейные объекты*** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

***территории общего пользования*** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

***зоны с особыми условиями использования территорий*** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

***реконструкция******объектов капитального строительства*** *(за исключением линейных объектов) -* изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

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

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

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

***жилищным или жилищно-строительным кооперативом*** признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме;

***предельные (минимальные и (или) максимальные) площадь и размеры земельных участков* –** показатели наименьшей и (или) наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов для территориальных зон;

***многоквартирный жилой дом*** – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общего для всего дома земельный участок;

***отклонение от предельных параметров разрешенного строительства*** – санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т. д.), обусловленное затруднениями или невозможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик и полученное по результатам публичных слушаний;

***проектная документация*** – графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

***максимальный процент застройки в границах участка*** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, определяющий, как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

***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. Представляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке;

***изменение объектов недвижимости*** – любое изменение параметров, характеристик или вида использования земельного участка, здания или сооружения или его части, строительство здания или сооружения на земельном участке его перемещение с одного места на другое или снос, строительство инженерных или транспортных коммуникаций или сооружений, разрытие грунта или бурение;

***саморегулируемая организация*** в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее также - саморегулируемая организация) - некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза) и основанная на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих подготовку проектной документации или строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договорам о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, либо со специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор).

## Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. **Настоящие Правила** в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят систему регулирования землепользования и застройки.

система регулирования основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон,

и предназначена 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. **Целью введения системы** регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

 - обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

 - 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;

 - 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;

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

 - обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

 **3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:**

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

 - разделению 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 территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

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

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

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

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

 - 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;

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

 4. **Настоящие Правила применяются наряду с:**

 **-** техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

 - иными нормативными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

 **5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц,** **осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на данной территории.**

## Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с утвержденной градостроительной документацией о градостроительном планировании развития и застройки территории ЗАТО на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
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 документами территориального планирования муниципальных образований;
	4. видов территориальных зон;
	5. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.
3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Исключения составляют следующие объекты недвижимости, на которые не распространяются градостроительные регламенты *(ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*:

* 1. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;
	2. в границах территорий общего пользования;
	3. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
	4. предоставленные для добычи полезных ископаемых;
1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития *(ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*.
2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Тверской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами *(ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017).*
3. На землях особо охраняемых территорий, включающих земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-архитектурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, а также на землях, подверженных опасным воздействиям техногенного и природного характера, и иных территориях с особым режимом регулирования градостроительной деятельности в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Тверской области устанавливаются дополнительные требования к землепользованию – дополнительные градостроительные регламенты.
4. Градостроительным регламентом в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливаются (*ст. 30, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017))*:
	1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
	2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
	3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
	4. расчетные показатели минимального допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.
5. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах ЗАТО , разрешенным считается такое использование, которое соответствует:
	1. градостроительным регламентам части II настоящих Правил;
	2. ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
	3. ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
	4. иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).
6. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:
	1. перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
	2. перечень неосновных и сопутствующих видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые по отношению к основным видам разрешенного использования являются вспомогательными (при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не считается разрешенным);
	3. перечень видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть разрешены при выполнении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований с проведением общественный слушаний.
7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные частью II настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.
8. Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть II Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
9. Градостроительные регламенты в части параметров разрешенного строительного изменения недвижимости включают:
	1. предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, включая предельные линейные размеры участков по фронту улиц;
	2. параметры размещения зданий и сооружений на участке, включая минимальные отступы зданий и сооружений от красных линий, а также от границ земельных участков, фиксирующие "пятно" застройки, за пределами которого возводить строения запрещено;
	3. максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка);
	4. максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек, существующих и которые могут быть построены дополнительно, к площади земельных участков, при этом разрешенная общая площадь строений определяется умножением коэффициента на площадь земельного участка);
	5. предельные показатели (минимальные или максимальные) высоты зданий, строений и сооружений;
	6. требования по благоустройству территории;
	7. ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.
10. В пределах зон, выделенных по основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются несколько подзон с различными предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально, применительно к каждой территориальной зоне.

1. Дополнительное зонирование осуществляется в составе документации о планировке территории населенного пункта и утверждается в установленном порядке.
2. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории
3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять основной вид/виды использования недвижимости для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством РФ и Тверской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами ЗАТО Солнечный.

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры поселения, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований и для которых применяются вспомогательные виды разрешенного использования.

## Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц, органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

 - опубликования Правил;

- размещения Правил в сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования;

 - создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки;

 - предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу.

## **Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления ЗАТО Солнечный**

## Статья 5. Общие положения регулирования землепользования и застройки

1. Регулирование землепользования и застройки администрацией ЗАТО Солнечный осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами, Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тверской области и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
2. Настоящие Правила не распространяются на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:
	1. ремонт существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и не связанный с изменением величин, установленных градостроительными регламентами параметров;
	2. проведение переустройства и (или) перепланировки помещений;
	3. замену инженерного и технологического оборудования;
	4. проведение работ по благоустройству территории, прилегающей к объектам капитального строительства.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядками, установленными органами местного самоуправления на основе действующего законодательства.

1. Соблюдение настоящих Правил обеспечивается администрацией ЗАТО:
	1. при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
	2. при выдаче разрешений на строительство;
	3. при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
	4. при предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
	5. при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
	6. при подготовке и выдаче заданий на разработку проектов планировки и (или) проектов межевания территории;
	7. при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
	8. при утверждении документации по планировке территории, подготовленной на основании решения администрации ЗАТО Солнечный;
	9. при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
	10. при определении градостроительных условий использования земельных участков при их предоставлении из состава земель, находящихся в распоряжении администрации;
	11. при осуществлении муниципального земельного контроля;
	12. при установлении публичных сервитутов.

## Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки зато Солнечный

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации и формируется для подготовки проекта правил землепользования и застройки, внесения изменений в правила землепользования и застройки, рассмотрения заявлений от физических и юридических лиц и подготовки рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений, а также проведения в установленном порядке публичных слушаний по названным вопросам.
2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Тверской области, администрации ЗАТО.

3. Основными задачами Комиссии в соответствии со *ст. 31, ст. 33, ст. 39, ст. 40 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)* являются:

* 1. Рассмотрение предложений, касающихся:
1. Правил землепользования и застройки;
2. внесения изменений в Правила землепользования и застройки.
	1. Рассмотрение заявлений по:
3. предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
4. предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
	1. Организация и проведение публичных слушаний по следующим вопросам:
5. рассмотрению Правил землепользования и застройки;
6. внесению изменений в Правила землепользования и застройки;
7. предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
8. предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
	1. Подготовка рекомендаций Главе администрации ЗАТО с учетом результатов публичных слушаний по вопросам предоставления или отказа в предоставлении следующих разрешений:
9. разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
10. разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
	1. Доработка и внесение изменений в Правила землепользования и застройки и проект Внесения изменений в Правила землепользования и застройки в случае:
11. обнаружения органом местного самоуправления несоответствия проекта требованиям технических регламентов и документам территориального планирования;

б) замечаний и дополнений по результатам публичных слушаний.

**4.** Председателем Комиссии назначается Глава администрации ЗАТО Солнечный.

**Состав и порядок деятельности Комиссии** утверждается постановлением администрации муниципального образования в соответствии со *ст. 13 Закона о градостроительной деятельности на территории Тверской области № 77-ЗО от 24.07.2012*.

5. Комиссия правомочна принимать решения, если на заседании присутствуют более половины ее членов. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов. При равенстве голосов голос председателя является решающим.

Секретарь Комиссии является служащим органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

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

6. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов.

## Статья 7. Обязанности землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по использованию земельных участков

1. Землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны:
	1. использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
	2. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
	3. осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
	4. своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
	5. своевременно производить платежи за землю;
	6. соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
	7. не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
	8. выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тверской области и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами администрации ЗАТО Солнечный.

## Статья 8. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности

1. Граждане и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:
	1. осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, Правилами землепользования и застройки;
	2. не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;
	3. проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными, иными специальными нормативами, условиями использования участков, указанными в договорах аренды;
	4. выполнять предписания государственных и муниципальных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, использования и охраны земель;
	5. оказывать содействие должностным лицам, осуществляющим контроль в области градостроительства, использования и охраны земель, при исполнении ими своих обязанностей;
	6. предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;
	7. исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами.

## Статья 9. Использование и застройка земельных участков на территории зато солнечный, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории ЗАТО Солнечный, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.
2. Разрешенным для земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:
	1. видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
	2. предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
	3. ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с действующим законодательством.
3. При осуществлении использования и застройки земельных участков на территории ЗАТО требования градостроительных регламентов, содержащиеся в настоящих Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, проектами планировки территории, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.
4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования, являются едиными с учетом требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны.
5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте основных и вспомогательных видов разрешенного использования означает, что его выбор правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий), осуществляется самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
6. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте условно разрешенных видов использования означает, что для его предоставления необходимо получение разрешения от администрации ЗАТО. Предоставление указанного разрешения осуществляется в порядке, указанном в главе 3 настоящих Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.
7. Допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования, а также условно разрешенные виды использования при их согласовании Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки могут применяться на одном земельном участке одновременно.
8. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования означает, что его применение возможно только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляется совместно с ним на территории одного земельного участка.
9. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки таких земельного участка и объекта капитального строительства определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 части 2 настоящей статьи. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.
10. В случае предполагаемого размещения объекта капитального строительства на застроенной территории, в границах существующей жилой застройки, выбор и предоставление земельных участков для строительства осуществляется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, настоящими Правилами и земельным законодательством.

## **Глава 3. изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

## Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается применительно к каждой территориальной зоне и может быть следующих видов:
	1. основные виды разрешенного использования;
	2. условно разрешенные виды использования;
	3. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

*(ст. 37, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017))*

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования на территории ЗАТО осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.
2. Выбор видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории ЗАТО может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) без дополнительных разрешений и согласований, если:
	1. применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;
	2. планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствующих случаях.
3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается администрацией ЗАТО в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 11 настоящих Правил.
4. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположены на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается соответствующим уполномоченным органом в соответствии с федеральными законами.
5. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение уполномоченным органом местного самоуправления с соблюдением условий такого перевода, установленных муниципальными правовыми актами, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.
6. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если указанное изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

## Статья 11. 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 (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки ЗАТО Солнечный *(ст. 39, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)).*

Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования устанавливаются муниципальным правовым актом органа местного самоуправления.

1. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования выносится Комиссией на публичные слушания в соответствии с порядком, установленным органом местного самоуправления, требованиями положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с действующим законодательством.
2. Участники публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.
3. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов ЗАТО, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации ЗАТО Солнечный в сети "Интернет".
4. Комиссия на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе администрации ЗАТО.
5. Для подготовки указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций Комиссия может запросить заключения органов, уполномоченных в сфере градостроительства, в области охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления.

В указанных заключениях:

* 1. дается оценка соответствия намерений заявителя требованиям настоящих Правил;
	2. характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
	3. характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вида разрешенного использования.
1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава администрации в течение 3 (Трех) дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций в соответствии с требованиями действующего законодательства.
2. Указанное в части 7 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов ЗАТО Солнечный, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети "Интернет".
3. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.
4. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## **Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

## Статья 12. Общие положения о планировке территории

1. Назначение, виды документации по планировке территории.
	1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
	2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.
	3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:
2. необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
3. необходимы установление, изменение или отмена красных линий;
4. необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;
5. размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);
6. планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.
	1. Видами документации по планировке территории являются:
7. проект планировки территории;
8. проект межевания территории.
	1. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса.
	2. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.
9. Общие требования к документации по планировке территории.
	1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных генеральным планом городского округа функциональных зон.
	2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
	3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

1. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории.
	1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии с [частью 3.2](#Par1) настоящей статьи.
	2. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.
	3. Состав материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также форма и порядок их представления устанавливаются Правительством Российской Федерации.
	4. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

* 1. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.
	2. Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

## Статья 13. Проект планировки территории

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории *(**ст. 42, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)**).*
2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.
3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:
4. чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
5. красные линии. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;
6. границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
7. границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
8. положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;
9. положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.
10. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

1. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## Статья 14. Проект межевания территорий

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования городского округа, генеральным планом поселения функциональной зоны.
2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

1. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.
2. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.
3. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

1. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с [пунктом 2 части 2](#Par3) настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

1. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.
2. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.
3. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.
4. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
5. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

## Статья 15.Градостроительный план земельного участка

1.Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 5 статьи 40 настоящих правил, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерацииразмещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

6. Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в [части 5](#Par21) настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного самоуправления в срок, установленный частью 7 статьи 17 настоящих правил.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

## Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в [части 2](#Par2) настоящей статьи.
2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного Кодекса;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1. В случаях, предусмотренных [частью 2](#Par2) настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.
2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 2](#Par2) настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации, за исключением случая, указанного в [части 6](#Par12) настоящей статьи.
3. Уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 2](#Par2) настоящей статьи, утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов регионального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более муниципальных образований в границах субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в [частях 4](#Par9), [7](#Par13) и [8](#Par16) настоящей статьи.
4. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта регионального значения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и размещение которого планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу, осуществляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, за счет средств бюджета которого планируется финансировать строительство, реконструкцию такого объекта, по согласованию с иными субъектами Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта регионального значения. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации, за счет средств бюджета которого планируется финансировать строительство, реконструкцию такого объекта, осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.
5. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одного или нескольких органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта регионального значения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.
6. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения городского округа, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета городского округа и размещение которого планируется на территориях двух и более городских округов, имеющих общую границу, в границах субъекта Российской Федерации, осуществляются органом местного самоуправления городского округа, за счет средств местных бюджетов которых планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными городскими округами, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления городского округа, за счет средств местных бюджетов которых планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления городских округов, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.
7. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одного или нескольких органов местного самоуправления городского округа, на территории которого планируется строительство, реконструкция объекта местного значения городского округа, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.
8. Органы местного самоуправления городского округа принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 2](#Par2) настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории в границах городского округа, за исключением случаев, указанных в [частях 4](#Par9) - [9](#Par18).
9. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории (за исключением случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса), предусматривающей размещение объектов федерального значения в областях, указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного Кодекса, объектов регионального значения в областях, указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного Кодекса, объектов местного значения городского округа в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса, если размещение таких объектов не предусмотрено соответственно документами территориального планирования Российской Федерации в областях, указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного Кодекса, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации в областях, указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного Кодекса, документами территориального планирования городских округов в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса.
10. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, заинтересованное лицо, указанное в [части 2](#Par2) настоящей статьи, в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе городского округа, применительно к территориям которого принято такое решение.
11. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно, подведомственными указанным органам государственными, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2](#Par2) настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.
12. Порядок подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.
13. Особенности подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного Кодекса, и лицами, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, устанавливаются соответственно статьей 46.9 и статьей 46.10 Градостроительного Кодекса.
14. Утверждение документации по планировке территории, предназначенной для создания особой экономической зоны, осуществляется органами управления особыми экономическими зонами.
15. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.
16. Лица, указанные в [пунктах 3](#Par5) и [4 части 2](#Par6) настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в [части 17](#Par34) настоящей статьи, и направляют такую документацию для утверждения соответственно в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, указанные в [частях 4](#Par9) – 9 настоящей статьи.
17. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют проверку документации по планировке территории, в случаях, предусмотренных частями 4 и 7 настоящей статьи, на соответствие требованиям, указанным в [части 18](#Par34) настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждают документацию по планировке территории или принимают решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.
18. Уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, предусмотренных частями 5, 6 и 9 настоящей статьи, осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в [части 17](#Par34) настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку. Органы местного самоуправления в случаях, предусмотренных частью 8 настоящей статьи, осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 17 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку.
19. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, до его утверждения подлежит согласованию с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Предметом согласования проекта планировки территории с указанными органом государственной власти или органом местного самоуправления являются предусмотренные данным проектом планировки территории границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения.
20. В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, проекта планировки территории, указанного в [части 17](#Par34) настоящей статьи, такими органами не представлены возражения относительно данного проекта планировки, он считается согласованным.
21. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, на земельных участках, принадлежащих либо предоставленных физическим или юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, не действует в части определения границ зон планируемого размещения таких объектов в случае, если в течение трех лет со дня утверждения данного проекта планировки территории не принято решение об изъятии таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
22. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения городского округа или в целях размещения иного объекта в границах городского округа и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления городского округа, до ее утверждения подлежит согласованию с главой такого городского округа. Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.
23. В течение тридцати дней со дня получения указанной в [части 24](#Par47) настоящей статьи документации по планировке территории глава городского округа направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по следующим основаниям:

1) несоответствие планируемого размещения объектов, указанных в [части](#Par47) 24 настоящей статьи, градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в границах которых планируется размещение таких объектов (за исключением линейных объектов);

2) снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

1. В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления главе городского округа предусмотренной [частью 24](#Par47) настоящей статьи документации по планировке территории таким главой городского округа не направлен предусмотренный [частью 25](#Par49) настоящей статьи отказ в согласовании документации по планировке территории в орган, уполномоченный на ее утверждение, документация по планировке территории считается согласованной.
2. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территориям поселения, городского округа устанавливаются статьей 46 Градостроительного Кодекса.
3. Документация по планировке территории, утверждаемая уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, направляется главе городского округа, применительно к территории которого осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.
4. Уполномоченный орган местного самоуправления обеспечивает опубликование указанной в [части 28](#Par57) настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".
5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.
6. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в [части 4](#Par9) настоящей статьи, подготовленной в том числе лицами, указанными в [пунктах 3](#Par5) и [4 части 2](#Par6) настоящей статьи, устанавливаются Градостроительным Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.
7. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в [частях 5](#Par11) и [6](#Par12) настоящей статьи, подготовленной в том числе лицами, указанными в [пунктах 3](#Par5) и [4 части 2](#Par6) настоящей статьи, устанавливаются Градостроительным Кодексом и законами субъектов Российской Федерации.
8. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в [частях 8](#Par15) и[10](#Par19) настоящей статьи, подготовленной в том числе лицами, указанными в [пунктах 3](#Par5) и [4 части 2](#Par6) настоящей статьи, устанавливаются настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
9. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

## Статья 16.1. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории ЗАТО Солнечный

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории ЗАТО, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного Кодекса, принимается органом местного самоуправления поселения по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса, принятие органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.
2. Указанное в [части 1](#Par0) настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети "Интернет".
3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
4. Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения.
5. Орган местного самоуправления осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.
6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным Кодексом органами местного самоуправления поселения до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.
7. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.
9. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
10. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.
11. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.
12. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети "Интернет".
13. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.
14. Орган местного самоуправления направляет главе местной администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.
15. Глава местной администрации с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
16. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.
17. 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 муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

## Статья 16.2. Особенности землепользования в закрытом административно-территориальном образовании

1. Земельные участки, занимаемые организациями и (или) объектами, по роду деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования, находятся в федеральной собственности и передаются в постоянное (бессрочное) пользование этим организациям и (или) объектам.
2. В закрытом административно-территориальном образовании особый режим использования земель устанавливается по решению Правительства Российской Федерации.

## **Глава 5. Порядок осуществления проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

## Статья 17. Архитектурно-строительное проектирование

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии со *ст. 48*  *Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017).*
2. В случае, если документацией по планировке территории предусмотрено размещение объекта транспортной инфраструктуры федерального значения либо линейного объекта транспортной инфраструктуры регионального значения или местного значения, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к такому линейному объекту и его частям, строящимся, реконструируемым, в том числе в границах не принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка.
3. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.
4. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Подготовка проектной документации, а также строительство, реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с такой проектной документацией не допускаются без выполнения соответствующих инженерных изысканий *(ст. 47, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017))*.
5. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор подряда на подготовку проектной документации.

В случае, если подготовка проектной документации осуществляется индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом на основании договора подряда на подготовку проектной документации, заключенного с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, застройщик, технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, региональный оператор обязаны предоставить таким индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу:

* 1. градостроительный план земельного участка, или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
	2. результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором подряда на подготовку проектной документации должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
	3. технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).
1. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам исполнительного органа местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в РФ.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается *Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения".*

1. Требования части 7 настоящей статьи не применяются к технологическому присоединению объектов капитального строительства к электрическим сетям. Порядок соответствующего технологического присоединения к электрическим сетям устанавливается *Федеральным законом РФ №35-ФЗ от 26.03.2003 «Об электроэнергетике» (ст. 48, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)).*
2. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных *статьей 49* *"Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

## Статья 18. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ *(ст. 51, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017))*.

1.1. В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации, установленным в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного Кодекса требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

1. В границах ЗАТО разрешение на строительство выдаёт исполнительный орган местного самоуправления за исключением случаев, предусмотренных
*частями 5-6 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004
N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)* и другими федеральными законами.
2. В случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду для комплексного освоения территории, выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства – многоквартирных домов, в границах данной территории допускается только после образования земельных участков из такого земельного участка в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории.
3. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в исполнительный орган местного самоуправления, либо в орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство в соответствии с *частями 5-6 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017).* Заявлениео выдаче разрешения на строительство может быть подано через многофункциональный центр в соответствии с соглашением о взаимодействии между многофункциональным центром и исполнительным органом местного самоуправления ЗАТО, либо органа, уполномоченного на выдачу разрешения на строительство в соответствии с *частями 5-6 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017).*
4. Выдача разрешения на строительство осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ.
5. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.
6. 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;
	2. строительства, реконструкции объектов, не являющихся  [объектами капитального строительства](#sub_1010) (киосков, навесов и других);
	3. строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
	4. изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные  [градостроительным регламентом](#sub_109);
	5. капитального ремонта объектов капитального строительства;
	6. строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством РФ о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованиями участками недр;
	7. возведения и установки малых архитектурных форм, памятников и памятных знаков, детских площадок, площадок отдыха, других элементов благоустройства на земельных участках общего пользования;
	8. строительства объектов электросетевого хозяйства классом напряжения до 10 киловольт включительно;
	9. реконструкции объектов электросетевого хозяйства, не являющихся линейными объектами, классом напряжения до 10 киловольт включительно;
	10. строительства или реконструкции линейно-кабельных сооружений связи и кабельных линий электросвязи;
	11. реконструкции линий электропередачи, линий связи, газопроводов, водопроводов, канализационных сетей, не указанных в пункте 7.10 настоящей части, не требующей увеличения размеров охранных зон таких объектов при их наличии;
	12. строительства или реконструкции тепловых сетей, транспортирующих водяной пар с рабочим давлением до 0,07 мегапаскаля включительно или горячую воду с температурой до 95 градусов Цельсия включительно;
	13. строительства или реконструкции водопроводов расчетным диаметром от 110 до 300 миллиметров включительно от мест присоединения к водоводам до объектов капитального строительства, самотечных сетей (коллекторов) канализации расчетным диаметром от 110 до 300 миллиметров включительно от объектов капитального строительства до мест присоединения к канализационным коллекторам, напорных сетей (коллекторов) канализации внутренним диаметром до 300 миллиметров включительно от канализационных насосных станций до мест присоединения к магистральным коллекторам;
	14. водопроводов, водонапорных башен и повысительных насосных станций, предназначенных для водоснабжения двух и более объектов капитального строительства, в отношении проектной документации которых в соответствии с федеральным законом не проводится экспертиза;
	15. канализационных коллекторов, канализационных насосных станций, предназначенных для отведения сточных вод от двух и более объектов капитального строительства, в отношении проектной документации которых в соответствии с федеральным законом не проводится экспертиза, трубопроводов системы теплоснабжения (тепловых сетей) диаметром до 325 миллиметров включительно;
	16. иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законодательством Тверской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.
7. Действие частей 7.6-7.15 настоящей статьи не распространяется на случаи строительства или реконструкции особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.
8. Получение разрешения на строительство или реконструкцию объектов, указанных в частях 7.6-7.12 настоящей статьи, не требуется при наличии в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, следующих документов:
9. правоустанавливающих документов на подключаемый или реконструируемый объект, предоставленных заинтересованным в подключении и (или) реконструкции объекта лицом, или правоустанавливающих документов на соответствующий земельный участок;
10. технических условий от соответствующих организаций электро-, водо-, газо-, теплоснабжения, водоотведения и связи;
11. договора на технологическое присоединение к сетям электро-, водо-, газо-, теплоснабжения, водоотведения;
12. плана-схемы расположения и (или) прохождения сетей электро-, водо-, газо-, теплоснабжения, водоотведения и связи;
13. расчетных данных о потребности в объемах ресурсов;
14. разрешительных документов на проведение земляных работ в случаях, предусмотренных правовыми актами органов местного самоуправления;
15. утвержденного проекта межевания территории в случаях, установленных подпунктом 5 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации;
16. утвержденного проекта планировки территории в случае строительства, реконструкции линейных объектов.
17. Получение разрешения на строительство или реконструкцию объектов, указанных в частях 7.13-7.15 настоящей статьи, не требуется при осуществлении застройщиком такого строительства или реконструкции в соответствии с требованиями градостроительного плана земельного участка или проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также при наличии следующих документов:
18. правоустанавливающих документов на соответствующий земельный участок (за исключением случаев размещения объектов без предоставления земельных участков);
19. проектной документации на строительство, реконструкцию;
20. разрешительных документов на проведение земляных работ в случаях, предусмотренных правовыми актами органов местного самоуправления.
21. При отсутствии одного из документов, указанных в частях 9 или 10 настоящей статьи, строительство или реконструкция осуществляются в соответствии с требованиями статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
22. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.
23. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции.
24. Выдача разрешений на строительство на земельных участках, занимаемых организациями и (или) объектами организаций, осуществляющих разработку, изготовление, хранение и утилизацию оружия массового поражения, переработку радиоактивных и других представляющих повышенную опасность техногенного характера материалов, военных и иных объектов, осуществляется федеральными органами государственной власти.

## Статья 19. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства *(ст. 40, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017))*.

Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов в порядке, установленном в настоящей статье Правил, в соответствии с действующим законодательством.

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – заявитель), направляет заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – заявление) в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в части 1 настоящей статьи, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства выносится Комиссией на публичные слушания в соответствии с порядком, установленным органом местного самоуправления, с учетом положений, предусмотренных *статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*, в соответствии с действующим законодательством.
2. Комиссия на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе администрации.
3. Для подготовки указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Комиссия имеет право запросить заключения органов уполномоченных в сфере градостроительства, в области охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления.
	1. В указанных заключениях:
4. дается оценка соответствия намерений заявителя требованиям настоящих Правил;
5. характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
6. характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
7. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения принимает Глава администрации в течение семи дней со дня поступления вышеуказанных рекомендаций Комиссии.
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.

## Статья 20. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируются *статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*, федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
2. Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также – договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящей статьей (*Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624 "Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства"; Письмо Минрегиона России от 14.01.2012 N 916-08/ДШ-ОГ "О порядке выполнения работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства"; Письмо Минрегиона России от 29.07.2011 N 20456-ИП/08 "О применении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства").*

Выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

1. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее – лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор строительного подряда.

Лицо, осуществляющее строительство, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

1. 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, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
2. В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия *(ст. 36, Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")*.
3. Если в ходе земляных работ, связанных со строительством на территории ЗАТО будут обнаружены крупные костные останки животных, необходимо приостановить земляные работы и обратиться в орган местного самоуправления.

## Статья 21. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. 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.
2. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также 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 за 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, должны проводиться испытания таких конструкций.

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

1. Порядок проведения строительного контроля установлен *статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*, *Постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 N 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства"*.
2. Государственный строительный надзор осуществляется в порядке, установленном *статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ
(ред. от 29.07.2017)*, *Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 N 54 "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации".*
3. Государственный строительный надзор осуществляется при:
	1. строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со *статьей 49* *Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ*, либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;
	2. реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со *статьей 49* *Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*.
4. Задачей государственного строительного надзора является предупреждение, выявление и пресечение допущенных застройщиком, заказчиком, а также лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, нарушений законодательства о градостроительной деятельности, в том числе технических регламентов, и проектной документации.
5. Предметом государственного строительного надзора является проверка:
	1. соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;
	2. наличия разрешения на строительство;
	3. выполнения требований, установленных *частями 2, 3 и 3.1 статьи 52* *Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.*

## Статья 22. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.
2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Тверской области, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, непосредственно либо через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
3. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в порядке, установленном *статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017).*
4. 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.
5. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии *с Федеральным Законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"* требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

## **Глава 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

## Статья 23. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории ЗАТО (далее – публичные слушания) проводятся в целях:
	1. информирования населения ЗАТО Солнечный по вопросам землепользования и застройки территории ЗАТО, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органами местного самоуправления решений по вопросам землепользования и застройки на территории ЗАТО и обеспечения права участия граждан и организаций в принятии указанных решений;
	2. предотвращения причинения ущерба как пользователям и правообладателям объектов, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, так и владельцам объектов, по поводу которых запрашивается соответствующее разрешение.
2. Рассмотрению на публичных слушаниях подлежат:
	1. Правила землепользования и застройки ЗАТО Солнечный;
	2. проекты решений о внесении изменений в настоящие Правила;
	3. проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления;
	4. вопросы о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков;
	5. вопросы о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки назначаются Главой администрации и проводятся Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки.
4. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Главы администрации о назначении публичных слушаний в соответствии со статьей 25 настоящих Правил.
5. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция РФ, Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон от 06.10.2003г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ", иные федеральные законы, законы Тверской области, Устав муниципального образования ЗАТО Солнечный, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.
6. Мнение населения ЗАТО Солнечный, выявленное в результате проведения публичных слушаний:
	1. носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер;
	2. обязательно для рассмотрения и учета органами местного самоуправления при принятии ими соответствующих решений.
7. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
8. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений, предусмотренных пунктами 4 и 5 части 2 настоящей статьи. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические или юридические лица *(ч. 10 ст. 39, ч. 4 ст. 40, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017))*.

## Статья 24. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой в форме постановления.
2. В постановлении Главы о проведении публичных слушаний указываются:
	1. наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
	2. сроки и порядок проведения публичных слушаний;
	3. место и время проведения публичных слушаний;
	4. иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

## Статья 25. Сроки проведения публичных слушаний

1. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта *(ч. 13 ст. 31, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)).*
2. В случаях, указанных в части 3 статьи 27 настоящих Правил, срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц *(ч. 14 ст. 31, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)).*
3. Срок проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений, предусмотренных пунктами 2.4 и 2.5 статьи 23 настоящих Правил, с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом ЗАТО и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления и не может быть более одного месяца *(ч. 7 ст. 39, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017))*.
4. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, со дня оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом ЗАТО Солнечный и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев *(ч. 11 ст. 46, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017))*.

## Статья 26. Полномочия Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки 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 муниципальных средствах массовой информации, а также на официальном сайте поселения в сети "Интернет" (при его наличии);
	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;
	5. содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;
	6. организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;
	7. составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;
	8. назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;
	9. оповещает население поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, времени и месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, резервирования земель, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях;
	10. определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей поселения, представителей органов местного самоуправления поселения и других заинтересованных лиц;
	11. организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;
	12. осуществляет иные полномочия в рамках действующего законодательства.

## Статья 27. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению Главы администрации ЗАТО.
2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются с учетом положений, предусмотренных *статьей 28 и частями 13-15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*.
3. В случае подготовки изменений в настоящие Правила применительно к территории поселения публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной территории поселения. В случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.
4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет" (при его наличии).
5. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

## Статья 28. Проведение публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства проводятся с учетом положений, предусмотренных *статьями 39 и 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*.
2. Публичные слушания проводятся Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается 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 негативного воздействия.
3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через 10 (Десять) дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения.
4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет" (при его наличии).
5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе местной администрации.
6. На основании рекомендаций Комиссии Глава местной администрации в течение 3 (Трех) дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления соответствующего разрешения на условно разрешенный вид использования, в течении 7 (Семи) дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении с указанием причин принятого решения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается в сети "Интернет" на официальном сайте поселка.

## Статья 29. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения

1. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления, проводятся Комиссией по решению Главы администрации ЗАТО.
2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются с учетом положений, предусмотренных *статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*.
3. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет" (при его наличии).
5. Глава администрации с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания 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.

## **Глава 7. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил землепользования и застройки ЗАТО Солнечный**

## Статья 30. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты администрации ЗАТО Солнечный по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существующие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются не соответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:
	1. существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно, для соответствующих территориальных зон;
	2. существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
	3. существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
3. Земельные участки, объекты капитального строительства, существующие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, при условии соблюдения требований технических регламентов могут использоваться без установления срока приведения видов их использования в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры, что установлено соответствующими уполномоченными органами, в соответствии с действующим законодательством, нормативами и техническими регламентами.

Для объектов, представляющих опасность, уполномоченными органами устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

1. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 2 настоящей статьи. На этих объектах не допускается увеличивать объемы производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

1. Изменение видов разрешенного использования указанных в части 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

## **Глава 8. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки** **ЗАТО Солнечный**

## Статья 31. Установление публичных сервитутов

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, Тверской области, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута регулируется *ст. 23, 41, 48, 11.8 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными законодательными актами Российской Федерации.

1. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:
	1. прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
	2. использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
	3. размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
	4. проведения дренажных работ на земельном участке;
	5. забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
	6. прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
	7. сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
	8. использования земельного участка в целях охоты и рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
	9. временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.
2. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.
3. Сервитуты, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах.
4. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.
5. Инициатор установления публичного сервитута подает в исполнительный орган местного самоуправления заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:
	1. местонахождение земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;
	2. сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
	3. сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
	4. содержание публичного сервитута;
	5. обоснование необходимости установления публичного сервитута;
	6. ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
	7. срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.
6. Исполнительный орган местного самоуправления в течение десяти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения публичных слушаний по данному вопросу. В случае необходимости Главой администрации ЗАТО принимается решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.
7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии с настоящими Правилами и муниципальными правовыми актами ЗАТО Солнечный.
8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута ответственные за проведение публичных слушаний лица осуществляют подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляют их не позднее следующего дня после подготовки Главе.
9. Глава администрации в течение трех дней со дня поступления указанных в пункте 9 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:
	1. местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
	2. кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
	3. сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
	4. сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
	5. содержание публичного сервитута;
	6. срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
	7. размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.
10. Сервитут может быть срочным или постоянным.
	1. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.
11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.
12. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.
13. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.
14. Особенности осуществления государственной регистрации сервитута установлены *ст. 52* *Федерального Закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".*
15. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков, на проектах межевания территорий, в документах Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).
16. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются *Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".*

## Статья 32. Ограничения оборотоспособности земельных участков

1. Ограничения оборотоспособности земельных участков устанавливаются в соответствии со *ст. 27 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017).*
2. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом РФ.
3. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

1. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным Кодексом РФ и федеральными законами.
2. Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:
	1. государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 Земельного кодекса РФ);
	2. зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, другие войска, воинские формирования и органы;
	3. зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;
	4. объектами организаций федеральной службы безопасности;
	5. объектами организаций органов государственной охраны;
	6. объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
	7. объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
	8. объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;
	9. воинскими и гражданскими захоронениями;
	10. инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.
3. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:
	1. в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пунктах 5-5.10 настоящей статьи;
	2. в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
	3. занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;
	4. предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пунктах 5-5.10 настоящей статьи;
	5. не указанные в пунктах 5-5.10 настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;
	6. предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;
	7. занятые объектами космической инфраструктуры;
	8. расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
	9. предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
	10. загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;
	11. расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;
	12. в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.
4. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным Кодексом РФ, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.
5. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.
6. Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.
7. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

## **Глава 8.1. Полномочия органов местного самоуправления ЗАТО Солнечный по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности**

## Статья 32.1. Полномочия органов местного самоуправления по распоряжению земельными участками на территории ЗАТО Солнечный

1. В соответствии *с частью 1 статьи 11 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 29.07.2017)* к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установленные с учетом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.
2. Органы местного самоуправления осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с действующим законодательством после государственной регистрации права собственности на них, если *Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"* и другими федеральными законами не установлено иное, а также земельными участками, находящимися на территории сельского поселения, государственная собственность на которые не разграничена, до момента государственной регистрации права собственности на них.
3. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства, целей, не связанных со строительством, осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду.
4. Основанием для предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности является:
5. решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
6. договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
7. договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

## Статья 32.2 Резервирование земельных участков, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Права на возведению жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, а также права на проведение в соответствии с разрешенным использованием оросительных, осушительных, культуртехнических и других мелиоративных работ, строительство прудов и иных водных объектов в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями для собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд.
2. Ограничение права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются *Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 29.07.2017), федеральным законом "О приватизации государственного и муниципального имущества" №178-ФЗ от 21.12.2001 (ред.от 03.07.2016)*
3. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.
4. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:
5. выполнением международных договоров РФ;
6. строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:
* объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
* объекты использования атомной энергии;
* объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ;
* объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
* объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
* линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
* объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;
* автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;
1. иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.
2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке высшего исполнительного органа государственной власти Тверской области, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с *Федеральным законом от 22.06.2005 №116-ФЗ
"Об особых экономических зонах в РФ",* а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территории.
3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа государственной власти Тверской области, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с *Федеральным законом от 22.06.2005 №116-ФЗ "Об особых экономических зонах в РФ",* на срок не более чем два года.
4. Положения части **6** настоящей статьи в части срока, на который могут быть зарезервированы земли для государственных или муниципальных нужд и который составляет три года, не распространяются на решения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, принятые до дня вступления в силу *Федерального закона "О внесении изменений в земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ" №499-ФЗ от 31.12.2014.*
5. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.
6. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется *Постановление Правительства РФ от 22.07.2008 №561 "Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд" (ред. от 04.10.2012).*
7. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений:
8. уполномоченных федеральных органов исполнительной власти – в случае изъятия земельных участков для государственных нужд РФ, в том числе для размещения объектов федерального значения. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают также решения об изъятии земельных участков в связи с осуществлением недропользования (за исключением земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения);
9. уполномоченных исполнительных органов государственной власти Тверской области – в случае изъятия земельных участков для государственных нужд Тверской области, в том числе для размещения объектов регионального значения. Исполнительные органы государственной власти Тверской области принимают также решения об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения;
10. органов местного самоуправления – в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения.
11. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.
12. Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 11 настоящей статьи, должно быть обосновано:
13. решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);
14. международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);
15. лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);
16. решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).
17. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.
18. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного следующими организациями:
19. организации, являющиеся субъектами естественных монополий, в случае изъятия земельных участков для размещения объектов федерального значения или объектов регионального значения, указанных в части 4 настоящей статьи и обеспечивающие деятельность этих субъектов;
20. организации, уполномоченные в соответствии с нормативными правовыми актами РФ, субъектов РФ, заключенными с органами государственной власти или органами местного самоуправления договорами или соглашениями либо имеющие разрешения (лицензии) осуществлять деятельность, для обеспечения которой в соответствии с частью 4 настоящей статьи осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
21. являющиеся недропользователями, в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователей.
22. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.
23. Если строительство, реконструкцию объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для государственных или муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, указанных в части 14 настоящей статьи, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.
24. Запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.
25. С ходатайством об изъятии вправе обратиться орган государственной власти в случаях изъятия земельного участка для выполнения международных договоров РФ, а также в случаях изъятия земельного участка для строительства, реконструкции объекта федерального значения или объекта регионального значения, строительство которых планируется полностью или частично за счет бюджетных средств бюджетной системы РФ, государственное унитарное предприятие, государственное учреждение в случаях изъятия земельного участка для размещения объекта федерального значения или объекта регионального значения, предусмотренных адресной инвестиционной программой.
26. В ходатайстве об изъятии должна быть указана цель изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.
27. Ходатайство об изъятии может быть подано в отношении одного или нескольких земельных участков.
28. В случае, если подано ходатайство об изъятии земельных участков, которые подлежит образовать, и отсутствует утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование таких земельных участков, к данному ходатайству прилагается утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 22 настоящей статьи.
29. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:
30. из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
31. в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;
32. в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;
33. для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения.
34. Требования к форме и содержанию ходатайства об изъятии, состав прилагаемых к нему документов устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
35. Ходатайство об изъятии и прилагаемые к нему документы могут быть поданы или направлены в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные частью 10 настоящей статьи заявителем по его выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".
36. Порядок и способы подачи ходатайства об изъятии и документов, если они подаются в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", и требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
37. Уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные частью 10 настоящей статьи, в срок не более чем пять рабочих дней со дня поступления ходатайства об изъятии возвращают его без рассмотрения с указанием причины принятого решения при наличии следующих обстоятельств:
38. данные уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления не вправе принимать решение об изъятии земельного участка для целей, указанных в ходатайстве об изъятии;
39. заявитель не является лицом, предусмотренным частями 14, 18 настоящей статьи;
40. не представлена схема расположения земельного участка и отсутствует утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование такого земельного участка;
41. ходатайство об изъятии по содержанию или форме не соответствует требованиям, установленным в соответствии с частью 23 настоящей статьи.
42. Уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные частью 10 настоящей статьи, в срок не более чем тридцать дней со дня поступления ходатайства об изъятии выполняют одно из следующих действий:
43. направляют запрос в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях выявления лиц, земельные участки которых подлежат изъятию или из земельных участков которых образуются земельные участки, подлежащие изъятию для государственных или муниципальных нужд (далее также - земельные участки, подлежащие изъятию), и которым принадлежат расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества;
44. принимают решение об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии при наличии оснований, предусмотренных часть 28 настоящей статьи, и направляют принятое решение организации, подавшей данное ходатайство, с указанием причины принятого решения.
45. Уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные частью 10 настоящей статьи, принимают решение об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии в следующих случаях:
46. не соблюдены условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, предусмотренные *статьей 56.3* *Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 29.07.2017);*
47. ходатайством об изъятии предусмотрено изъятие земельного участка по основаниям, не предусмотренным федеральными законами;
48. схема расположения земельного участка, приложенная к ходатайству об изъятии, не может быть утверждена по следующим основаниям:
* несоответствие схемы расположения земельного участка ее форме, формату или требованиям, установленным *Приказом Министерства экономического развития РФ от 27.11.2014 №762 "Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе"*;
* разработка схемы расположения земельного участка выполнена с нарушением предусмотренных *статьей 11.9* *Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 29.07.2017)* требований к образуемым земельным участкам
* в случае несоответствия схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории;
* расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории.
1. в иных случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, если подано ходатайство об изъятии земельных участков для региональных или муниципальных нужд.
2. Выявление лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных и муниципальных нужд проводится в соответствии *со статьей 56.5 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001
№136-ФЗ (ред. от 29.07.2017).*
3. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (далее также - решение об изъятии) может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию.
4. Решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, подлежащих изъятию, за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия.
5. Решение об изъятии может быть принято в отношении всех или некоторых земельных участков, расположенных в границах зоны планируемого размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения или объекта местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется такое изъятие.
6. Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия.
7. Решение об изъятии может быть обжаловано в суде.
8. Регламент изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлен *статьями 56.6 – 56.11 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 29.07.2017).*

## Статья 32.3 Полномочия органов местного самоуправления поселения по распоряжению земельными участками на территории поселения, государственная собственность на которые не разграничена

1. Земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, является государственной собственностью *(ст. 214, "Гражданский кодекс Российской Федерации" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.12.2016), ст16 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017).*
2. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральная собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Земельным кодексом и федеральными законами.
3. В целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселения относятся:
4. земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности поселения;
5. земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления поселения, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;
6. иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами Тверской области земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами Тверской области земли.
7. Распоряжение земельными участками, указанными в части 3 настоящей статьи осуществляется после государственной регистрации права собственности на них, если *Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"* и другими федеральными законами не установлено иное.
8. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими.
9. В соответствии со *ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"* распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, за исключением случаев, предусмотренных частью 7 настоящей статьи.
10. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:
11. федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог федерального значения;
12. федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, со дня принятия межведомственным коллегиальным органом, образованным в соответствии с *Федеральным* *законом* *от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства"*, решения о целесообразности осуществления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, полномочий по распоряжению таким земельным участком в целях, способами и в порядке, которые предусмотрены *Федеральным* *законом* *от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства"*.
13. органом исполнительной власти Тверской области в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения.
14. Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского округа, осуществляется органом местного самоуправления городского округа. Полномочия органов местного самоуправления городского округа предусматривают функции по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции и целей, не связанных со строительством из земель, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, а также обеспечение организации и проведению соответствующих торгов.
15. В случае, если решение о предварительном согласовании места размещения объекта, о предварительном согласовании предоставления земельного участка принято до утверждения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки, предоставление земельного участка на основании этого решения в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование осуществляет орган местного самоуправления городского округа, который принял это решение.
16. В случае, если извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, до утверждения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки, предоставление такого земельного участка в аренду по результатам аукциона осуществляет орган местного самоуправления городского округа, который обеспечил размещение указанного извещения.
17. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, также являются органами, уполномоченными на заключение соглашения о перераспределении земель и земельных участков и на выдачу разрешения на использование земель в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.
18. Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области земельных отношений, установленные *Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"*, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном *частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"*.

## Статья 32.4 Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование

1. Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется на основании решения уполномоченного органа.

2. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

1. органам государственной власти и органам местного самоуправления;
2. государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
3. казенным предприятиям;
4. центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

3. Не допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указанным в настоящей статье лицам на других правах, кроме права постоянного (бессрочного) пользования, если иное не предусмотрено *статьями 39.10* *и* *39.20* *"Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*.

4. Земельные участки, занимаемые организациями и (или) объектами, по роду деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования, находятся в федеральной собственности и передаются в постоянное (бессрочное) пользование этим организациям и (или) объектам.

## Статья 32.5 Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование

1. Договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с уполномоченным органом.

2. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование:

1) лицам, указанным в пункте 2 статьи 32.4 настоящих Правил, на срок до одного года;

2) религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет;

3) религиозным организациям, если на таких земельных участках расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения;

4) лицам, с которыми в соответствии с *Федеральным* *законом* *от 5 апреля 2013 года
N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд"* заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров;

5) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами;

6) лицам, с которыми в соответствии с *Федеральным* *законом* *от 29 декабря 2012 года
N 275-ФЗ "О государственном оборонном заказе", Федеральным* *законом* *"О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд"* заключены государственные контракты на выполнение работ, оказание услуг для обеспечения обороны страны и безопасности государства, осуществляемых полностью за счет средств федерального бюджета, если для выполнения этих работ и оказания этих услуг необходимо предоставление земельного участка, на срок исполнения указанного контракта;

7) некоммерческим организациям, предусмотренным законом Тверской области и созданным Тверской областью в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, законом Тверской области, в целях строительства указанных жилых помещений на период осуществления данного строительства;

8) лицу, право безвозмездного пользования которого на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, прекращено в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, взамен изъятого земельного участка на срок, установленный настоящим пунктом в зависимости от основания возникновения права безвозмездного пользования на изъятый земельный участок;

9) лицу, имеющему право на заключение договора безвозмездного пользования земельным участком, в случае и в порядке, которые предусмотрены *Федеральным* *законом* *от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства"*.

3. Срок безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается по заявлению заинтересованного в получении земельного участка лица с учетом ограничений, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

4. Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

## Статья 32.6 Аренда земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.
2. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:
3. земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации;
4. земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации *(Постановление Правительства РФ от 19.12.2014 №1603)*;
5. земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица Тверской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами Тверской области;
6. земельного участка для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;
7. земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка, если иное не предусмотрено [подпунктами 6](#Par2) и [8](#Par4) настоящей части;
8. земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных *статьей 39.20* *"Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*, на праве оперативного управления;
9. земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных частью 5 настоящей статьи;
10. земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям, за исключением юридических лиц, указанных в части 2 статьи 32.4 настоящих Правил;
11. земельного участка, образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;
12. земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;
13. земельного участка, изъятого для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории у физического или юридического лица, которому такой земельный участок был предоставлен на праве безвозмездного пользования, аренды, лицу заключившему договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления по результатам аукциона на право заключения данного договора в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
14. земельного участка для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
15. земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами Тверской области;
16. земельного участка взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных или муниципальных нужд;
17. земельного участка религиозным организациям, казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации (далее - казачьи общества), для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами Тверской области;
18. земельного участка лицу, которое в соответствии с Земельным кодексом имеет право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в том числе бесплатно, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;
19. земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с пользованием недрами, недропользователю;
20. земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, резиденту особой экономической зоны или управляющей компании в случае привлечения ее в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счет средств федерального бюджета, бюджета Тверской области, местного бюджета, внебюджетных источников финансирования объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами недвижимости;
21. земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, для строительства объектов инфраструктуры этой зоны лицу, с которым уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны. Примерная форма соглашения о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны утверждается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
22. земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицу, с которым заключено концессионное соглашение;
23. земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом Тверской области, некоммерческой организации, созданной Тверской областью или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;
24. земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной специальным инвестиционным контрактом, лицу, с которым заключен специальный инвестиционный контракт;
25. земельного участка, необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;
26. земельного участка для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;
27. земельного участка для осуществления деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги" в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;
28. земельного участка для осуществления деятельности открытого акционерного общества "Российские железные дороги" для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
29. земельного участка резиденту зоны территориального развития, включенному в реестр резидентов зоны территориального развития, в границах указанной зоны для реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией;
30. земельного участка лицу, обладающему правом на добычу (вылов) водных биологических ресурсов на основании решения о предоставлении их в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами, для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;
31. земельного участка юридическому лицу для размещения ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения, хранилищ радиоактивных отходов и пунктов захоронения радиоактивных отходов, решения о сооружении и о месте размещения которых приняты Правительством Российской Федерации;
32. земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка;
33. земельного участка арендатору (за исключением арендаторов земельных участков, указанных в [пункте 30](#Par31) настоящей части), если этот арендатор имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в соответствии с частями 3 и 4 настоящей статьи;
34. земельного участка в соответствии с Федеральным законом *от 24.07.2008*

*N 161-ФЗ"О содействии развитию жилищного строительства".*

1. Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в случае, если земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных *пунктом 13**,* *14* *или* *20 статьи 39.12* *"Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*);
2. Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в [пункте 1](#Par9) настоящей части, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

1. Регламент проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности определяется *статьей 39.11 – 39.13* *Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 29.07.2017).*
2. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для проведения работ, связанных с пользованием недрами, должен предусматривать проведение работ по рекультивации такого земельного участка.
3. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.
4. В случае предоставления юридическому лицу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения территории указанное юридическое лицо должно заключить договор о комплексном освоении территории одновременно с заключением договора аренды такого земельного участка.
5. Договор аренды земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, должен предусматривать обязательство сторон договора аренды такого земельного участка обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ, а также ответственность сторон за невыполнение указанного обязательства и право сторон на расторжение этого договора аренды в одностороннем порядке в случае невыполнения указанного обязательства.
6. Срок договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии положениями *статьи 39.8 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017).*
7. В случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, договор аренды такого земельного участка должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.
8. В случае, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированный для государственных или муниципальных нужд, договор аренды такого земельного участка должен предусматривать возможность досрочного расторжения этого договора по требованию арендодателя по истечении одного года после уведомления арендатора такого земельного участка о расторжении этого договора.
9. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными *Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 №582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящихся в собственности Российской Федерации".*
10. В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.
11. В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

## **Глава 9. Внесение изменений в Правила землепользования и** **застройки ЗАТО Солнечный**

## Статья 33. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану ЗАТО Солнечный, документации по планировке территории

1. После введения в действие Правил землепользования и застройки ранее разработанная документация по планировке территории действуют в части, не противоречащей Правилам землепользования и застройки.
2. После введения в действие Правил землепользования и застройки органы местного самоуправления по представлению соответствующих заключений Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки могут принимать решения:
	1. о подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план ЗАТО Солнечный с учетом и в развитие Правил землепользования и застройки;
	2. о приведении в соответствие с Правилами землепользования и застройки ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных Правилами землепользования и застройки градостроительных регламентов;
	3. о подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, градостроительных регламентов к соответствующим территориальным зонам

## Статья 34. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном *статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017)*.
2. Основаниями для рассмотрения Главой местной администрации вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:
	1. несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану, возникшее в результате внесения в них изменений;
	2. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию направляются:
	1. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
	2. органами исполнительной власти Тверской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
	3. органами местного самоуправления ЗАТО в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
	4. органами местного самоуправления ЗАТО Солнечный в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории ЗАТО;
	5. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил 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;
	6. В случае, если настоящими Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ возможность размещения на территории городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления городского округа направляют главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов. Глава городского округа обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного требования, при этом проведение публичных слушаний не требуется (*статья 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в ред. от 29.07.2017))*.
4. Комиссия в течение 30 (Тридцати) дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе местной администрации.
5. Для подготовки вышеуказанного заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере градостроительства, уполномоченных органов в области охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления.
6. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 (Тридцати) дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Одновременно с принятием решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила Глава местной администрации определяет порядок и сроки подготовки Комиссией указанного проекта.

1. Глава местной администрации не позднее чем по истечении 10 (Десяти) дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте ЗАТО в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.
2. Орган местного самоуправления, уполномоченный в сфере градостроительства, осуществляет проверку проекта о внесении изменений в настоящие Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану ЗАТО Солнечный, схеме территориального планирования Тверской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.
3. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменений в настоящие Правила Главе администрации ЗАТО или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.
4. Глава администрации при получении от органа местного самоуправления проекта о внесении изменений в настоящие Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через 10 (Десять) дней со дня получения такого проекта.
5. Публичные слушания по вопросу о внесении изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом настоящими Правилами в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом ЗАТО Солнечный и (или) муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.
6. После завершения публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект Главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
7. Глава местной администрации в течение 10 (Десяти) дней после представления ему проекта о внесении изменений в настоящие Правила и указанных в пункте 12 настоящей статьи обязательных приложений к нему должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта о внесении изменений в настоящие Правила и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.
8. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в настоящие Правила и обязательных приложений к нему может утвердить указанный проект или направить его Главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

## **Глава 10. Контроль использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки** **ЗАТО Солнечный**

## Статья 35. Контроль использования земельных участков и объектов недвижимости

1. Контроль использования земельных участков и объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлены такие полномочия.
2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.
3. Правообладатели земельных участков и объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

## Статья 36. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

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

**ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

## **Глава 11. Схема градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости**

## Статья 37. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

* жилые зоны;
* общественно - деловые зоны;
* производственные зоны;
* рекреационные зоны;
* зоны акваторий;

Жилые зоны (код зоны 1 ЖЗ) предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности.

В жилых зонах, в качестве вспомогательных основным видам разрешенного использования может быть разрешено размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

Общественно - деловые зоны (код зоны 2 ОДЗ) предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, торговой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно - исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности.

В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно - деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

Производственные зоны (код зоны 3 ПЗ) предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов.

 В санитарно - защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, а также производство сельскохозяйственной продукции.

Рекреационные зоны (код зоны 6 РЗ) предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, а также включают особо охраняемые природные территории. На территориях рекреационных зон градостроительным регламентом в качестве сопутствующих основным видам разрешенного использования может допускаться строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно - досугового назначения в соответствии с градостроительными нормативами.

Зоны акваторий (код зоны 10 АЗ) включают в себя земли занятые водными объектами и прибрежными территориями, а также водоохранные территории водозаборов, гидротехнических, водохозяйственных сооружений и иных водных объектов. В зонах акваторий могут быть размещены аквапарки, лодочные станции, яхт - клубы и другие сооружения спортивно - оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.

* Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

 При последующих этапах внесения изменений в Правила в качестве дополнительных могут быть установлены зоны резервного фонда муниципальных земель. Создание зоны резервного фонда муниципальных земель обусловлено еще более вескими практическими причинами, такими как недостаточность утвержденной градостроительной документации, в связи с чем, наличие проблемных территорий, установление будущего функционального назначения которых без тщательной концептуальной и аналитической проработки может привести к крупным градостроительным ошибкам. Основной задачей резервного фонда является определение границ проблемных территорий, а также включение в раздел «Особые условия освоения» градостроительного регламента обязательности предварительной разработки градостроительной документации за счет средств юридического или физического лица (заказчика), имеющего намерение по освоению земельного участка, расположенного в данной территориальной зоне.

* Территориальные зоны могут включать в себя территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами. Территории общего пользования в городских и сельских поселениях предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.
* В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.
* В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

## Статья 38. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

1. Применительно к поименованным в статье 42 зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

а) основные разрешенные виды использования недвижимости;

б) виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости;

в) условно разрешённые виды использования недвижимости, которые требуют специального согласования.

2. Озелененные общественные территории – парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно-транспортные коммуникации разрешены на территории всех выделенных на схеме зон.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ЗАТО СОЛНЕЧНЫЙ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ ЗОНАМ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код зоны** | **Вид и наименование зон** | **Площадь территории, га** |
| **Жилые зоны** |
| 1ЖЗ-1 | Зона жилой смешанной застройки до 5-ти этажей | 20,88 |
| **Общественно-деловые зоны** |
| 2ОДЗ-1 | Зона объектов социальной инфраструктуры | 9,17 |
| 2ОДЗ-2 | Зона объектов делового и финансового назначения | 2,74 |
| 2ОДЗ-3 | Зона культовых сооружений | 0,26 |
| **Производственные зоны** |
| 3ПЗ-1 | Зона промпредприятия и коммунально-складских объектов | 26,03 |
| 3ПЗ-2 | Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры | 6,48 |
| 3ПЗ-3 | Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры | 2,91 |
| **Зоны рекреации** |
| 6РЗ-1 | Зона размещения объектов рекреационного строительства | 18,24 |
| 6РЗ-2 | Зона озелененных территорий общего пользования | 80,87 |
| 6РЗ-3 | Зона охраняемой природной территории | 142,96 |
| **Зоны акваторий** |
| 10АЗ-1 | Зона водных объектов в границах ЗАТО Солнечный | 149,46 |
| **ИТОГО: общая площадь ЗАТО Солнечный (о.Городомля)** | **460,00** |

**Перечень зон и описания видов деятельности и использования недвижимости:**

**1. Жилые зоны (код зоны 1 ЖЗ)**

- предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности.

В жилых зонах, в качестве вспомогательных основным видам разрешенного использования разрешено размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

**1 ЖЗ-1 – Зона жилой смешанной застройки до 5-ти этажей.**

*Зона жилой смешанной застройки до 5-ти этажей 1 ЖЗ-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов, кварталов из отдельно стоящих жилых домов квартирного типа не выше 5-ти этажей со встроенными в первые этажи помещениями обслуживания с ограниченным разрешенным набором услуг местного значения.*

**Основные виды разрешенного использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* жилая застройка (код 2.0);[[1]](#footnote-1)
* общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0);
* предпринимательство (код 4.0);
* спорт (код 5.1);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* не подлежат установлению.

**Градостроительные регламенты по параметрам строительства**

**1 ЖЗ-1; жилая существующая и проектируемая малоэтажная застройки смешанного типа до 5-ти этажей.**

Максимальные и минимальные параметры застройки указаны в прилагаемой таблице

 Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями (определяется в соответствии с требованиями пункта 1\*табл.1\*прилож.1 СНиП 2.07.01-89\*) | м |   |
| 2 | Максимальная высота стен | м | 16 |
| 3 | Максимальная высота здания | м | 20 |

**Параметры:**

* Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (приложение 1).
* Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до конька скатной кровли – не более 7,0 м. (Исключение – шпили, башни, флагштоки – без ограничения)
1. **Общественно - деловые зоны (код зоны 2 ОДЗ)**

- предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, торговой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно - исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности.

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению в пределах общественно-деловых зон.

В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно - деловых зонах, могут включаться многоквартирные жилые дома, гостиницы.

**2 ОДЗ – 1 Зона объектов социальной инфраструктуры**

*Собственники или арендаторы земельных участков, расположенных в этой зоне, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком.*

**Основные виды разрешенного использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0);
* предпринимательство (код 4.0);

**Условно разрешённые виды использования:**

Не установлены.

**2 ОДЗ – 2 Зона объектов делового и финансового назначения**

*Собственники или арендаторы земельных участков, расположенных в этой зоне, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний*

**Основные виды разрешенного использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* предпринимательство (код 4.0);
* спорт (код 5.1);

**Условно разрешённые виды использования:**

* Не установлены.

**2ОДЗ – 3 Зона культовых сооружений**

**Основные виды разрешенного использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* религиозное использование (код 3.7);

**3. Производственные зоны (код зоны 3 ПЗ)**

-предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов предпринимательской деятельности, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов.

 В санитарно - защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений.

Реконструкция существующих расположенных в санитарно - защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов возможна с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.

Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможна только по согласованию с соответствующими центрами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и комитетами по охране природы при положительном заключении государственной экологической экспертизы.

В границах производственных зон возможно размещение территорий общего пользования, зеленых насаждений, улиц, проездов, инженерных коммуникаций и устройств инженерно-технического обеспечения водоснабжением, канализацией, газоснабжением, теплоснабжением, электроснабжением, электросвязью, объектов инфраструктуры сбора твердых бытовых отходов, установка рекламных конструкций.

**3ПЗ – 1 Зона промпредприятия и коммунально-складских объектов**

*Зона 3ПЗ -1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

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

**Основные виды разрешенного использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0);
* предпринимательство (код 4.0);
* пищевая промышленность (код 6.4);
* легкая промышленность (код 6.3);
* склады (код 6.9);
* автомобильный транспорт (код 7.2);
* обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
* специальная деятельность (код 12.2);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* не установлены.

**Условно разрешённые виды использования:**

* не установлены.

**3ПЗ – 2 Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* водный транспорт (код 7.3);
* воздушный транспорт (код 7.4);
* обслуживание автотранспорта (код 4.9);
* объекты придорожного сервиса (код 4.9.1);
* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);

**Условно разрешённые виды использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* бытовое обслуживание (код 3.3)
* рынки (код 4.3)
* магазины (код 4.4);

**3ПЗ – 3 Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* коммунальное обслуживание (код 3.1);

**Условно разрешённые виды использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* бытовое обслуживание (код 3.3)
* рынки (код 4.3)
* магазины (код 4.4);
* общественное питание (код 4.6);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* обслуживание автотранспорта (код 4.9);

 **4. Природно-рекреационные зоны (код зоны 6 РЗ)**

- предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, а также включают особо охраняемые природные территории. На территориях рекреационных зон градостроительным регламентом в качестве сопутствующих основным видам разрешенного использования может допускаться строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно - досугового назначения в соответствии с градостроительными нормативами.

*Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данных зон 6 РЗ-1,2,3 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании межевания или проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.*

*В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны зон 6 РЗ-1,2,3, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.*

**6 РЗ -1 Зона размещения объектов рекреационного строительства**

*Зона 6 РЗ-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования и развития природного ландшафта с существующими и вновь размещаемыми на этих территориях объектами инфраструктуры, отдыха, спорта и т.п.*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении зон рекреационного назначения не подлежат установлению.*

**Основные виды разрешенного использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* отдых (рекреация) (код 5.0);
* деятельность по особой охране и изучению природы (код 9.0);

**Условно разрешённые виды использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* социальное обслуживание (код 3.2);
* бытовое обслуживание (код 3.3);
* амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
* рынки (код 4.3);
* магазины (код 4.4);
* общественное питание (код 4.6);
* гостиничное обслуживание (код 4.7);
* развлечения (код 4.8);
* обслуживание автотранспорта (код 4.9);
* спорт (код 5.1);
* причалы для маломерных судов (код 5.4);
* связь (код 6.8);
* обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);

**6 РЗ -2 Зона озелененных территорий общего пользования**

*Зона 6 РЗ-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта с возможностью реконструкции и создания новых участков территорий на основе проектных предложений по ландшафтному дизайну и малым архитектурным формам.*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении зон рекреационного назначения не подлежат установлению.*

**Основные виды разрешенного использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);

**Условно разрешённые виды использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
* рынки (код 4.3);
* обслуживание автотранспорта (код 4.9);
* коммунальное обслуживание (код 3.1);

**6 РЗ-3 Зона охраняемой природной территории**

*Зона 6 РЗ-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении зон рекреационного назначения не подлежат установлению.*

**Основные виды разрешенного использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);
* деятельность по особой охране и изучению природы(код 9.0);

**Условно разрешённые виды использования:**

**Для земельных участков и объектов капитального строительства:**

* отдых (рекреация) (код 5.0);
* спорт (код 5.1);
* природно-познавательный туризм (код 5.2);
* туристическое обслуживание (код 5.2.1);
* причалы для маломерных судов (код 5.4);
* религиозное использование (код 3.7);
* общественное питание (код 4.6);
* коммунальное обслуживание (код 3.1);
* амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
* обслуживание автотранспорта (код 4.9);
* обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);

**10. Зоны акваторий (код зоны 10 АЗ)**

- включают в себя земли занятые водными объектами и прибрежными территориями, а также водоохранные территории водозаборов, гидротехнических, водохозяйственных сооружений и иных водных объектов.

В зонах акваторий могут быть размещены аквапарки, лодочные станции, яхт - клубы и другие сооружения спортивно - оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.

**Запрещается:**

* установка сезонных палаточных городков.
* движение автотехники.

**Основные виды разрешенного использования:**

* водные объекты (код 11.0);

**Условно разрешенные виды использования:**

* не подлежат установлению.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* не подлежат установлению.

## Статья 39. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования как зоны памятников истории и культуры, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными в настоящих Правилах применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования;

б) ограничениями, установленными проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте градостроительного зонирования.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, определяются:

Приложением к Решению администрации муниципального образования «Об установлении границ исторических территорий поселения», которое применяется в части не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанного решения и которым определены следующие положения:

а) сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант – утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов, в архитектурно-пространственной организации территории и в речной панораме;

б) принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

в) согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с комитетом по охране и использованию историко-культурного наследия;

г) ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения.

Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительство новых.

Исключение - прокладка инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;

д) разработка, а при необходимости и корректировка проектов планировки (ПП) исторических территорий.

## Статья 40. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования;

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

2. **Земельные участки и иные объекты недвижимости**, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, **чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами**, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, **являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам**.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

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

* Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;
* Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН)
2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;
* Закон субъекта Российской Федерации от «\_» \_\_ 199 года № \_\_\_ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Решение \_\_ от \_\_\_\_199\_\_ г. № \_\_\_«Об утверждении перечня особо охраняемых природных территорий и объектов природного наследия»;
* Распоряжение главы администрации \_\_\_\_от \_\_\_\_\_«Об уточнении границ памятника природы «\_\_» и утверждении его паспорта»;
* Распоряжение \_\_\_\_ «Об утверждении паспортов на государственные памятники природы регионального (областного) значения»;
* Распоряжение \_\_\_\_«Об объявлении природных объектов государственными памятниками природы регионального значения и об утверждении паспортов на государственные памятники природы регионального областного значения г.»;

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, (включая шумовую зону аэропорта) устанавливаются:

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

* предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
* предприятия пищевых отраслей промышленности;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
* размещение спортивных сооружений;
* парки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
* **условно разрешенные виды использования**, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.
* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* пожарные депо;
* бани;
* прачечные;
* объекты торговли и общественного питания;
* мотели;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* автозаправочные станции;
* связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
* электроподстанции;
* артезианские скважины для технического водоснабжения;
* водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
* канализационные насосные станции;
* сооружения оборотного водоснабжения;
* питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:**

* проведение авиационно-химических работ,
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* использование навозных стоков для удобрения почв;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
* размещение садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
* размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях садоводческих участков;
* проведение рубок главного пользования;
* осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
* отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
* складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
* находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
* длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),
* использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов):

* распашка земель;
* применение удобрений;
* складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
* выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
* движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.
* Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:**

* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
* временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обсуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

**После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.**

1. *Здесь и далее по тексту Правил код указывает на вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540 (ред.от 30.09.2015).* [↑](#footnote-ref-1)