|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1  к решению Первоуральской  городской Думы  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Правила

землепользования и застройки

территории городского округа Первоуральск

Свердловской области

ЧАСТЬ I. Порядок применения Правил землепользования и застройки городского округа Первоуральск Свердловской области и внесения в них изменений

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Глава 1. Общие положения 6](#_Toc447798421)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах, перечень сокращений 6](#_Toc447798422)

[Статья 2. Правовой статус, назначение и состав настоящих Правил 15](#_Toc447798423)

[Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки 17](#_Toc447798424)

[Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил 18](#_Toc447798425)

[Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 18](#_Toc447798426)

[Статья 5. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам 19](#_Toc447798427)

[Статья 6. Отклонения от Правил 20](#_Toc447798428)

[Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки 22](#_Toc447798429)

[Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку 22](#_Toc447798430)

[Статья 8. Муниципальная межведомственная комиссия по внесению изменений в правила землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск 23](#_Toc447798431)

[Статья 9. Муниципальная межведомственная комиссия по выбору земельных участков на территории городского округа Первоуральск 24](#_Toc447798432)

[Статья 10. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил 24](#_Toc447798433)

[Глава 4. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель 27](#_Toc447798434)

[Статья 11. Основы землепользования на территории городского округа Первоуральск 27](#_Toc447798435)

[Статья 12. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель 28](#_Toc447798436)

[Статья 13. Предоставление земельных участков для строительства 29](#_Toc447798437)

[Статья 13.1. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов с предварительным согласованием. 30](#_Toc447798438)

[Статья 13.2. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности. 32](#_Toc447798439)

[Глава 5. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам 34](#_Toc447798440)

[Статья 14. Основные положения и принципы градостроительной подготовки территорий в целях образования земельных участков 35](#_Toc447798441)

[Статья 15. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель 39](#_Toc447798442)

[Статья 16. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей 40](#_Toc447798443)

[Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе администрации городского округа Первоуральск 44](#_Toc447798444)

[Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции объектов недвижимости по инициативе собственников недвижимости 45](#_Toc447798445)

[Статья 19. Градостроительная подготовка застроенных территорий для реализации программам их развития по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях 46](#_Toc447798446)

[Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей 47](#_Toc447798447)

[Статья 21. Градостроительная подготовка незастроенных территорий, свободных от прав третьих лиц, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью их комплексного освоения и строительства по инициативе администрации городского округа Первоуральск 48](#_Toc447798448)

[Статья 22. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости 48](#_Toc447798449)

[Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду для возведения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения 51](#_Toc447798450)

[Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры 52](#_Toc447798451)

[Статья 25. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков на незаселённых территориях, находящихся в муниципальной собственности по инициативе заявителей 53](#_Toc447798452)

[Статья 26. Градостроительная подготовка свободных от прав земельных участков на незаселённых территориях, находящихся в муниципальной собственности по инициативе администрации городского округа Первоуральск 57](#_Toc447798453)

[Статья 27. Градостроительная подготовка земельных участков на незаселённой территории для осуществления изменения объектов недвижимости по инициативе владельцев недвижимости без перевода земель в другую категорию 58](#_Toc447798454)

[Статья 28. Градостроительная подготовка незастроенных территорий, свободных от прав третьих лиц, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры в границах населённых пунктов или на незаселённых территориях, находящихся в собственности городского округа, с целью их освоения, использования и строительства по инициативе администрации городского округа Первоуральск 61](#_Toc447798455)

[Статья 29. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков (долей) на не разделенных на земельные участки землях сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности, по инициативе собственников объектов недвижимости 62](#_Toc447798456)

[Статья 30. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции 64](#_Toc447798457)

[Статья 31. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в границах населённых пунктов 67](#_Toc447798458)

[Глава 6. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории 68](#_Toc447798459)

[Статья 32. Общие положения о планировке территории 68](#_Toc447798460)

[Статья 33. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории 71](#_Toc447798461)

[Статья 34. Градостроительные планы земельных участков 74](#_Toc447798462)

[Статья 35. Размещение сведений об утверждённой документации по планировке территорий в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности 76](#_Toc447798463)

[Статья 36. Действия настоящих Правил по отношению к ранее утвержденной градостроительной документации 76](#_Toc447798464)

[Глава 7. Публичные слушания 76](#_Toc447798465)

[Статья 37. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и градостроительной деятельности 76](#_Toc447798466)

[Статья 38. Сроки проведения публичных слушаний 78](#_Toc447798467)

[Статья 39. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 78](#_Toc447798468)

[Статья 40. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории 80](#_Toc447798469)

[Глава 8. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов 81](#_Toc447798470)

[Статья 41. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд 81](#_Toc447798471)

[Статья 42. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд 82](#_Toc447798472)

[Статья 43. Установление публичных и частных сервитутов 82](#_Toc447798473)

[Глава 9. Регулирование использования земель населенных пунктов 84](#_Toc447798474)

[Статья 44. Территории общего пользования 84](#_Toc447798475)

[Статья 45. Внутриквартальные земли районов многоквартирной застройки 84](#_Toc447798476)

[Статья 46. Внутриквартальные земли районов индивидуальной застройки 85](#_Toc447798477)

[Глава 10. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства 86](#_Toc447798478)

[Статья 47. Основные принципы организации застройки территории городского округа Первоуральск 86](#_Toc447798479)

[Статья 48. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства 88](#_Toc447798480)

[Статья 49. Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства 89](#_Toc447798481)

[Статья 50. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации 90](#_Toc447798482)

[Статья 51. Выдача разрешения на строительство 91](#_Toc447798483)

[Статья 52. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт 91](#_Toc447798484)

[Статья 53. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство 92](#_Toc447798485)

[Статья 54. Вынос осей зданий, сооружений на местности 93](#_Toc447798486)

[Статья 55. Осуществление строительного надзора и строительного контроля 93](#_Toc447798487)

[Статья 56. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию 93](#_Toc447798488)

[Статья 57. Контроль над осуществлением застройки на территории ГО Первоуральск со стороны администрации ГО Первоуральск 94](#_Toc447798489)

[Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности городского округа Первоуральск и мониторинг объектов градостроительной деятельности 95](#_Toc447798490)

[Статья 58. Разработка, ведение и предоставление сведений для формирования Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности 95](#_Toc447798491)

[Глава 12. Положения о внесении изменений в Правила 99](#_Toc447798492)

[Статья 59. Действие Правил по отношению к генеральному плану городского округа Первоуральск, документации по планировке территории 99](#_Toc447798493)

[Статья 60. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила 99](#_Toc447798494)

[Статья 61. Внесение изменений в Правила 100](#_Toc447798495)

[Статья 62. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие правила 102](#_Toc447798496)

[Глава 13. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории городского округа Первоуральск 104](#_Toc447798497)

[Статья 63. Градостроительные регламенты и их применение 104](#_Toc447798498)

[Статья 64. Виды территориальных зон, установленные настоящими Правилами 108](#_Toc447798499)

[Статья 65. Линии градостроительного регулирования 108](#_Toc447798500)

[Статья 66. Виды зон градостроительных ограничений 108](#_Toc447798501)

[Глава 14. Контроль использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил 110](#_Toc447798502)

[Статья 67. Контроль использования земельных участков и объектов недвижимости 110](#_Toc447798503)

[Статья 68. Ответственность за нарушения Правил 110](#_Toc447798504)

### Глава 1. Общие положения

Правила землепользования и застройки городского округа Первоуральск (далее ГО Первоуральск) (далее ***–*** Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законам «Об общих принципах организации местного самоуправления», Законом Свердловской области «О регулировании земельных отношений на территории Свердловской области», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Свердловской области, Уставом ГО Первоуральск, а также с учетом положений нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития ГО Первоуральск, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

#### Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах, перечень сокращений

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

Автостоянка – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей.

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

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

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования; ширина береговой полосы устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Российской Федерации.

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

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу поименования этих видов в настоящих Правилах при соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Водоохранная зона водных объектов – территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьёв, каналов, озёр, водохранилищ и на которую устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

Государственные земли – земли, государственная собственность на которые не разграничена.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительная документация – документация территориального планирования (генеральный план городского округа, генеральный план городского округа в части населенных пунктов градостроительного зонирования (настоящие Правила), документация по планировке территорий (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков).

Градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования, населенных пунктов в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

Назначение документа:

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

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

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

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

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

Жилое здание секционного типа - здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ.

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

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой определены в соответствии с федеральным законодательством.

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

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

Земли сельскохозяйственного назначения - земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Земли населённых пунктов - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

Земли особо охраняемых территорий - земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

Земли лесного фонда - лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Земли водного фонда – земли - покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Земли запаса - земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель.

Зонирование – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий муниципального образования и населенных пунктов с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

Зонирование с установлением градостроительных регламентов – деятельность органов местного самоуправления ГО Первоуральск по разработке и реализации нормативного правовых актов зонирования – правил землепользования и застройки посредством разделения территории поселения на территориальные зоны с определением для каждой их них границ и градостроительных регламентов.

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

Изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка или строений, сооружений на нем (объектов капитального строительства), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) или подготовка и осуществление строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий.

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, архитектурно-строительного проектирования.

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

Категория земель – принадлежность земель к той или иной категории, для которых в настоящих Правилах отражены границы и установлены виды использования в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Квартал – структурный элемент жилой застройки, не расчлененный улицами и дорогами, в пределах которого могут размещаться учреждения и предприятия повседневного пользования. Границами квартала, как правило, являются территории общего пользования, естественные рубежи, зоны санитарных разрывов и отводов объектов промышленности и инженерно-транспортной инфраструктуры.

Киоск - одноэтажное некапитальное сооружение, предназначенное для мелкооптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения, не требующее разрешения на строительство.

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

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты).

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

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

Линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий, которые определяют место допустимого размещения объектов капитального строительства, а также временных построек, навесов, киосков, иных подобных сооружений.

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

Межевание земельного участка – мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.

Многоквартирный жилой дом - жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения (лестничную клетку и т.д.) и инженерные системы.

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

Объект землеустройства – территории ГО Первоуральск, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков с отступом от границ земельных участков, предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых строений.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, павильонов, навесов и других подобных построек, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Объекты недвижимости в градостроительстве – объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения).

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

Павильон - одноэтажное некапитальное сооружение, предназначенное для оптовой или розничной торговли, с обслуживанием покупателей внутри помещения, не требующее разрешения на строительство.

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

Плотность застройки земельного участка – отношение суммарной общей площади (суммы полезной площади всех этажей) всех зданий, строений, сооружений на земельном участке, к площади этого участка.

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

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

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

Публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учётом результатов публичных слушаний, в случаях если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

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

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, а также установленными публичными (частными) сервитутами.

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

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

Самовольная постройка - жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных граждански законодательством.

Смежно-расположенные земельные участки – участки, имеющие одну или более совмещенные границы.

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

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

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

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

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, зоны отдыха, не отнесенных к рекреационным зонам).

Технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или междуправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Фонд перераспределения земель – земли, сформированные за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

Этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) этажей и цокольного этажа - в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на 2 метра.

Этап строительства – строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которых планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введён в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а так же строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства.

Понятия и термины, используемые в Положении, не указанные в настоящей статье, применяются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации.

2. Перечень сокращений используемых в Правилах:

- Земельный кодекс Российской Федерации – ЗК РФ;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации – ГрК РФ;

- Городской округ Первоуральск – ГО Первоуральск;

- Управление архитектуры и градостроительства – УаиГ;

- Комитет по управлению имуществом – КУИ;

- Муниципальная межведомственная комиссия по внесению изменений в правила землепользования и застройки территории ГО Первоуральск – Комиссия;

- Муниципальная межведомственная комиссия по выбору земельных участков на территории ГО Первоуральск – ММВК.

#### Статья 2. Правовой статус, назначение и состав настоящих Правил

1. Настоящие Правила являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления ГО Первоуральск.

Правила применяются наряду с правовыми актами, техническими регламентами, нормативами, стандартами и иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, Свердловской области, а также с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск по вопросам регулирования землепользования и застройки, применяемыми в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Настоящие Правила регулируют отношения, возникающие на территории ГО Первоуральск в части территорий в границах населенных пунктов, а также в части незаселённых территорий в процессе градостроительной деятельности (градостроительных отношениях) в части не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и иным нормативно-правовым актам Российской федерации и Свердловской области в процессе градостроительной деятельности (градостроительных отношениях).

3. Положения настоящих Правил обязательны для исполнения при осуществлении градостроительной деятельности на территории ГО Первоуральск (в части не противоречащей, действующему законодательству) и должны учитываться контролирующими федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Свердловской области, органами местного самоуправления ГО Первоуральск, иных муниципальных образований, юридическими и физическими лицами.

4. В соответствии с ГрК РФ, ЗК РФ настоящие Правила вводят на территории населенных пунктов ГО Первоуральск систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании в целях:

регулирования градостроительной деятельности ГО Первоуральск;

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

обеспечения открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

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

5. Назначение настоящих Правил регулирования землепользования и застройки, основанных на градостроительном зонировании, является:

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

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

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

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

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

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

6. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, предоставляемых органом местного самоуправления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, фиксации границ территорий публичного использования;

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проектам документов территориального планирования ГО Первоуральск и внесению изменений в такие документы);

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

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

- контролю за использованием земельных участков, а также за использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства, применению санкций в случаях и в порядке, установленных законодательством.

7. Настоящие Правила содержат:

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки городского округа Первоуральск и внесения в них изменений.

Часть II. Карты градостроительного зонирования территорий городского округа Первоуральск Свердловской области.

Часть III. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости.

#### Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав графические и иные документы, являются публичными

2. Администрация ГО Первоуральск обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

1) публикации настоящих правил в муниципальном средстве массовой информации - газете «Вечерний Первоуральск» и открытой продажи их копий;

2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте с входящими в их состав графическими и иными документами путем предоставления настоящих Правил в библиотеки ГО Первоуральск, сельские территориальные управления ГО Первоуральск, а также в Комитет по правовой работе и муниципальной службе ГО Первоуральск;

3) помещения Правил на официальном сайте ГО Первоуральск в сети «Интернет».

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

4. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в форме публичных слушаний.

5. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с ГрК РФ в обязательном порядке размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности ГО Первоуральск, правила ведения и состав которой определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами.

### Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

#### Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

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

1) имеют вид (виды) использования, который не поименован как разрешенный для соответствующих территориальных зон в настоящих Правилах;

2) имеют вид (виды) использования, который поименован как разрешенный для соответствующих территориальных зон в настоящих Правилах, но расположены в санитарно-защитных зонах или водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение таких объектов в соответствии с настоящими Правилами;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка) предельных значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Дальнейшее использование земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в части 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с ГрК РФ, статьей 7 настоящих Правил.

#### Статья 5. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в пункте 3 статьи 4 и признанные несоответствующими настоящим Правилам после введения их в действие или внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами за исключением случаев, установленных федеральными законами и настоящими Правилами.

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

2. Реконструкция объектов капитального строительства, несоответствующих настоящим Правилам, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 4 настоящих Правил. На таких объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологической, санитарно-гигиенической, противопожарной, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и ГрК РФ и).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 4 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными предельными параметрами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов требованиям настоящих Правил.

Изменение несоответствующего вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид разрешенного использования не допускается.

#### Статья 6. Отклонения от Правил

1. Владельцы земельных участков, существовавших до вступления в силу настоящих Правил, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, не позволяют эффективно использовать участки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Отклонениями от настоящих Правил является санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и другие параметры.

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

2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет Главе администрации ГО Первоуральск заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление должно содержать обоснования того, что отклонения от настоящих Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей, либо, где необходимо, содержат их согласования и не входят в противоречие с интересами муниципального образования;

- допустимы по техническим регламентам, строительным нормам и правилам, требованиям пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности, экологии, архитектурно-эстетическим и иным требованиям.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых Администрацией ГО Первоуральск, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с объектом, относительно которого запрашиваются отклонения, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов местного самоуправления по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Муниципальную межведомственную комиссию по внесению изменений в правила землепользования и застройки территории ГО Первоуральск до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

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

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Муниципальная межведомственная комиссия по внесению изменений в правила землепользования и застройки территории ГО Первоуральск 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 городского округа.

5. Глава администрации ГО Первоуральск после поступления указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

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

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

1. На территории ГО Первоуральск градостроительную деятельность могут осуществлять:

- федеральные органы государственной власти,

- органы государственной власти Свердловской области,

- органы местного самоуправления ГО Первоуральск,

- органы иных муниципальных образований,

- юридические лица

- физические лица.

2. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления ГО Первоуральск регулируют действия лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях строительства, для целей, не связанных со строительством;

- обращаются в администрацию ГО Первоуральск с заявкой о предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

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

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, инициируют действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки, в том числе:

1) установка временных сооружений;

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности.

3. Действия, указанные в пункте 2 настоящей статьи, и другие действия лиц, осуществляющих градостроительную деятельность, могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск, детализирующими нормы настоящих Правил.

К другим действиям лиц, осуществляющих градостроительную деятельность, относятся:

- разделение, объединение, перераспределение земельных участков или выделение части из земельных участков (межевание) территории сложившейся застройки;

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

#### Статья 8. Муниципальная межведомственная комиссия по внесению изменений в правила землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск

1. Муниципальная межведомственная комиссия по внесению изменений в правила землепользования и застройки территории ГО Первоуральск (далее – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при Главе администрации ГО Первоуральск по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск.

2. Требования к составу и порядку деятельности Комиссии определены Законом Свердловской области от 26 апреля 2016 года № 45-ОЗ «О требованиях к составу и порядку деятельности создаваемых органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, комиссий по подготовке проектов правил землепользования и застройки

Комиссия формируется на основании постановления Администрации ГО Первоуральск и осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, настоящими Правилами, Положением о муниципальной межведомственной комиссии по внесению изменений в правила землепользования и застройки территории ГО Первоуральск, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой администрации ГО Первоуральск.

3. Решения комиссии по вопросам, отнесенным к ее компетенции, принимаются открытым голосованием большинством голосов присутствующих на заседании членов комиссии. Каждый член комиссии обладает правом одного голоса. При равенстве голосов принятым считается решение, за которое проголосовал председательствующий на заседании комиссии.

#### Статья 9. Муниципальная межведомственная комиссия по выбору земельных участков на территории городского округа Первоуральск

1. Муниципальная межведомственная комиссия по выбору земельных участков на территории ГО Первоуральск (далее – ММВК) является постоянно действующим совещательным органом при Главе администрации ГО Первоуральск по вопросам регулирования земельных отношений по предоставлению в собственность или пользование находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков, расположенных на всей территории городского округа, разрешения строительства объектов на существующих отведенных территориях, перепрофилированию и перепланировке помещений.

2. Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации ГО Первоуральск и осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, настоящими Правилами, Положением о ММВК, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой администрации ГО Первоуральск.

3. Решения ММВК принимаются с учетом мнения каждого присутствующего, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов ММВК. При равенстве голосов голос председателя ММВК является решающим.

#### Статья 10. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация ГО Первоуральск (уполномоченные Главой администрации ГО Первоуральск структурные подразделения администрации ГО Первоуральск), КУИ, Управление архитектуры и градостроительства ГО Первоуральск (далее – УАиГ). Функции контроля за землепользованием могут возлагаться на Первоуральское муниципальное учреждение «Кадастровая палата» (далее – ПМУ «Кадастровая палата»);

2) иные уполномоченные органы.

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

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

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности в лице УАиГ входит:

- подготовка для Главы администрации ГО Первоуральск, представительного органа местного самоуправления, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

- согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 34 настоящих Правил;

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

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

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением о УАиГ.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации ГО Первоуральск входит:

- организация и координация разработки проектов планов и программ развития ГО Первоуральск, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

- внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов городского округа;

- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД);

- подготовка и обеспечение реализация экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие ГО и обеспечение его жизнедеятельности;

- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики ГО;

- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории ГО;

- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления городским имуществом и земельными ресурсами в лице КУИ, входит:

- участие в разработке и осуществлении городской земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

- обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

- осуществление контроля использования и охраны земель;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с действующим законодательством, Положением о КУИ и Уставом ГО Первоуральск;

- подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

- подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Свердловской области, ГО Первоуральск по вопросам землепользования и застройки;

- обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации ГО Первоуральск по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с действующим законодательством и Уставом ГО Первоуральск.

6. Сельские территориальные управления в составе ГО Первоуральск участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с Уставом ГО Первоуральск, иными нормативными правовыми актами ГО Первоуральск.

По вопросам участия указанных сельских территориальных управлений в регулировании землепользования и застройки настоящие Правила применяются наряду с Уставом ГО Первоуральск, иными нормативными правовыми актами ГО Первоуральск.

7. 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.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### Глава 4. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

#### Статья 11. Основы землепользования на территории городского округа Первоуральск

1. Земельные участки, расположенные на территории ГО, используются и охраняются как основа жизнедеятельности людей.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами действующего законодательства.

3. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и настоящими Правилами.

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

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

6. Использование земель муниципального образования должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения ГО Первоуральск.

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

1) земельных участков для строительства на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования, праве безвозмездного пользования, праве аренды;

2) земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений на праве аренды, праве собственности, праве безвозмездного пользования (включая приватизацию земельных участков под приватизированными объектами);

3) земельных участков на праве собственности, праве аренды победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;

4) земельных участков для строительства на праве аренды без проведения торгов (при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка);

5) земельных участков на праве аренды для целей, не связанных со строительством.

#### Статья 12. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в ГО Первоуральск, являются:

- определение формы владения предоставляемым земельным участком (собственность, аренда, безвозмездное (постоянное) пользование);

- платность получения земельного участка в собственность и в аренду, за исключением случаев, указанных в земельном законодательстве;

- предоставление земельных участков для жилищного строительства на аукционах, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством;

- обязательность проведения работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства за исключением случаев, указанных в земельном законодательстве;

- определение предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых для строительства;

- предоставление земельного участка, положение границ которого соответствуют требованиям земельного законодательства;

- предоставление земельных участков на основании решения органа местного самоуправления в пределах имеющихся компетенций.

#### Статья 13. Предоставление земельных участков для строительства

1. В соответствии со ст. 39.1 ЗК РФ предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании:

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

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

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

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

2. Предоставление земельных участков в собственность, в том числе для строительства, осуществляется на торгах (конкурсе, аукционе) в соответствии с ЗК РФ, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ

3. Предоставление земельного участка осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- выполнение в отношении земельного участка работ в соответствии с требованиями, установленными федеральными законами, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих сведения о таком земельном участке, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета (далее – кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение разрешенного использования земельного участка;

- определение технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- принятие решения о проведении торгов (конкурса, аукциона) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурса, аукциона);

- публикация сообщения о проведении торгов (конкурса, аукциона) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурса, аукциона);

2) государственный кадастровый учет выделенного земельного участка;

3) проведение торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурса, аукциона) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка.

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурса, аукциона) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурса, аукциона).

4. Постановление Администрации городского округа о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

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

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

#### Статья 13.1. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов с предварительным согласованием.

1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка из состава государственных и муниципальных земель, обращаются в Администрацию городского округа с заявлением на имя Главы администрации городского округа о предварительном согласовании представления земельного участка.

В данном заявлении должны быть указаны:

- фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

- наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

- кадастровый номер земельного участка, заявление о предварительном согласовании предоставления которого подано (далее - испрашиваемый земельный участок), в случае, если границы такого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=F5903B8A1A0B5BCBE0BD6F01C3B4EA8A4393EBFCD99332249F6C0D41C3C1GCI) от 04.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, если образование испрашиваемого земельного участка предусмотрено указанным проектом;

- кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка, в случае, если сведения о таких земельных участках внесены в государственный кадастр недвижимости;

- основание предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных ЗК РФ;

- вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, если предоставление земельного участка возможно на нескольких видах прав;

- цель использования земельного участка;

- реквизиты решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае, если земельный участок предоставляется взамен земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

- реквизиты решения об утверждении документа территориального планирования и (или) проекта планировки территории в случае, если земельный участок предоставляется для размещения объектов, предусмотренных указанными документом и (или) проектом;

- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

2. К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагаются:

- документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и предусмотренные [перечнем](consultantplus://offline/ref=1363B352DFAAAFC3E745DE30DBF0DEE0B6FE334026DDDA82313A23221BB33EDCE3047D1C86764916FFI2I), установленным уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением документов, которые должны быть представлены в уполномоченный орган в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

- схема расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

- проектная документация лесных участков в случае, если подано заявление о предварительном согласовании предоставления лесного участка;

- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка обращается представитель заявителя;

- заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

- подготовленные некоммерческой организацией, созданной гражданами, списки ее членов в случае, если подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование указанной организации для ведения огородничества или садоводства.

3. В случае, если к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, поданному гражданином, приложена схема расположения земельного участка, подготовленная в форме документа на бумажном носителе, уполномоченный орган без взимания платы с заявителя обеспечивает подготовку в форме электронного документа схемы расположения земельного участка, местоположение границ которого соответствует местоположению границ земельного участка, указанному в схеме расположения земельного участка, подготовленной в форме документа на бумажном носителе.

4. В срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление и проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка и по результатам этих рассмотрения и проверки принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или при наличии оснований, указанных в ГрК РФ, решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет принятое решение заявителю. Решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать все основания отказа.

5. Лицо, в отношении которого было принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, обеспечивает выполнение кадастровых работ, необходимых для образования испрашиваемого земельного участка или уточнения его границ.

#### Статья 13.2. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

1. В случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка по основаниям, определённым ЗК РФ.

2. В извещении указываются:

1) информация о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления;

2) информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных в [пункте 1](#P1244) настоящей статьи целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка;

3) адрес и способ подачи заявлений;

4) дата окончания приема указанных заявлений, которая устанавливается в соответствии с [подпунктом 2](#P1249) настоящего пункта;

5) адрес или иное описание местоположения земельного участка;

6) кадастровый номер и площадь земельного участка в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости, за исключением случаев, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать;

7) площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания территории или со схемой расположения земельного участка, если подано заявление о предоставлении земельного участка, который предстоит образовать;

8) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории в случае, если образование земельного участка предстоит в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, условный номер испрашиваемого земельного участка, а также адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором размещен утвержденный проект;

9) адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, если данная схема представлена на бумажном носителе.

3. В случае, если земельный участок предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка и схема расположения земельного участка представлена в форме электронного документа, схема расположения земельного участка прилагается к извещению, размещенному на официальном сайте и на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

5. Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, администрация городского округа совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка;

2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», и направляет указанное решение заявителю.

7. В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе Администрация городского округа в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Глава 5. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

#### Статья 14. Основные положения и принципы градостроительной подготовки территорий в целях образования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Градостроительная подготовка территорий с целью образования земельных участков представляет собой деятельность по определению границ застроенных или предназначенных для строительства объектов капитального строительства или иных объектов земельных участков.

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск.

3. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления ГО Первоуральск в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах ГО Первоуральск, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Свердловской области.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления ГО Первоуральск распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности ГО Первоуральск.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

4. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

5. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки.

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

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 43 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории ГО Первоуральск;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, или по заявкам УАиГ или правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло-, электроснабжению и т.д.);

4) установлены границы земельного участка на местности.

6. Факт того, что земельный участок, предоставляемый для строительства, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

- кадастрового паспорта земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления ГО Первоуральск;

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых администрацией ГО Первоуральск в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

7. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами ГО Первоуральск;

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

8. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков для строительства посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов, заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и проводится в соответствии с требованиями настоящих Правил.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется ГрК РФ, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

Утвержденный Главой администрации ГО Первоуральск в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является:

- основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность;

- основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 49 - 51 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 30 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск.

9. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления ГО Первоуральск.

10. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

- администрации ГО Первоуральск,

- физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации ГО Первоуральск победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

11. Подготовительные работы по формированию земельных участков по инициативе и за счет средств администрации ГО Первоуральск или физических и юридических лиц выполняются:

- когда инициатором формирования и предоставления земельных участков является администрация городского округа, подготовительные работы проводятся УАиГ или, по его заданию, иными организациями, имеющими лицензии на разработку градостроительной документации (проектов планировки, проектов застройки);

- когда инициатором формирования и предоставления земельных участков являются физические, юридические лица, подготовительные работы проводятся по заданию УАиГ организациями, имеющими лицензии на разработку градостроительной документации (проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки) и действующими на основании договоров подряда с указанными физическими, юридическими лицами.

Результатом подготовительных работ являются:

1) документация по планировке территории – проект планировки, межевания;

2) проекты планов земельных участков (в составе градостроительной документации);

3) технические условия на подключение сформированных участков к сетям инженерно-технического обеспечения.

Градостроительная документация в установленном порядке предоставляется на согласование, публичные слушания и утверждается органом местного самоуправления ГО Первоуральск.

12. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленномземельным законодательством.

#### Статья 15. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации ГО Первоуральск - в порядке, определенном статьями 16, 17 настоящих Правил;

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

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации ГО Первоуральск – в порядке, определенном статьями 18, 19 настоящих Правил;

- для осуществления развития застроенных территорий по инициативе Администрации ГО Первоуральск;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации ГО Первоуральск - в порядке, определенном статьей 22 настоящих Правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации ГО Первоуральск - в порядке, определенном статьями 19, 20 настоящих Правил.

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 23 настоящих Правил.

2. Земельные участки на незаселённых территориях подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск применительно к случаям градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их использования и строительства по инициативе заявителей, администрации ГО Первоуральск - в порядке, определенном статьями 24 - 28 настоящих Правил.

#### Статья 16. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

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

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации ГО Первоуральск.

В прилагаемых к заявлению материалах:

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

- содержится обоснование площади запрашиваемого земельного участка, включающее в себя: расчет площади запрашиваемого участка, согласно СНиП и эскизное предложение планируемого объекта;

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

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе администрации ГО Первоуральск проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной УАиГ исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и после регистрации заявления в УАиГ, в течение семи рабочих дней УАиГ подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

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

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: получение технических условий у владельцев инженерных коммуникаций, подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории (проекта межевания) и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

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

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,

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

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе, определенном УАиГ;

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

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

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

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

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого на основании проекта планировки или проекта межевания - в соответствии с заключением УАиГ, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

Выполнение работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого на основании проекта планировки или проекта межевания) ведётся на основании задания, подготовленного УАиГ.

Проект межевания, проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный на основе проекта планировки или проекта межевания, подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном Главой 7 настоящих Правил.

6. По завершении действий, указанных в части 4 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня проведения публичных слушаний УАиГ подготавливает и направляет Главе администрации ГО Первоуральск комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

- документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- заключение о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

Глава администрации ГО Первоуральск в течение семи рабочих дней после поступления от УАиГ заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления Свердловской области, принимает нормативный правовой акт, содержащий:

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

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

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

4) обязательство администрации ГО Первоуральск возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

При согласии заявителя совершить действия, определенные пунктом 2 данной части настоящей статьи, по его заявлению администрация ГО Первоуральск в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени администрации ГО Первоуральск.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 2, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

7. Уполномоченный орган администрации ГО Первоуральск в соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск обеспечивает:

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

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

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

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

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым Главой администрации ГО Первоуральск.

9. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации ГО Первоуральск заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

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

Примерные формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются Главой администрации ГО Первоуральск.

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

#### Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе администрации городского округа Первоуральск

1. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе администрации ГО Первоуральск:

- осуществляется на основе утвержденного Главой администрации ГО Первоуральск плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий населенных пунктов жилого и иного назначения.

- оплачиваются из средств бюджета ГО Первоуральск;

- выполняются в соответствии с муниципальными контрактами между администрацией ГО Первоуральск и физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

2. Неотъемлемым приложением к муниципальному контракту, является:

- решение администрации ГО Первоуральск о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном статьей 16 настоящих Правил, передаваемые УАиГ Исполнителю.

3. Исполнитель по завершению работ по подготовке документации по градостроительной подготовке территорий:

- передает УАиГ документацию по планировке территории и проект градостроительного плана земельного участка;

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

4. Начальник УАиГ (или уполномоченное им должностное лицо) в течение трёх рабочих дней направляет Главе администрации ГО Первоуральск комплект документов, содержащий:

1) проект планировки территории, включающий проект градостроительного плана;

2) заключение о соответствии представляемой документации и градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

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

5. Глава администрации ГО Первоуральск в течение семи рабочих дней производит действия, указанные в настоящих Правилах.

#### Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции объектов недвижимости по инициативе собственников недвижимости

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

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

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

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 ГрК РФ заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения в том числе путем их объединения, разделения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости на каждом земельном участке последовательно или одновременно.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведен их государственный кадастровый учет, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

#### Статья 19. Градостроительная подготовка застроенных территорий для реализации программам их развития по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в соответствии со статьями 46.1, 46.2, 46.3 ГрК РФ, на основании соответствующего договора между органом местного самоуправления и победителем открытого аукциона на право заключить такой договор.

2. Градостроительная подготовка застроенных территорий для реализации программ их развития по инициативе лиц, не владеющими объектами недвижимости на соответствующих территориях заключается в подготовке проекта планировки застроенной территории, включая проект межевания в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования.

3. Правом инициативы по градостроительной подготовке застроенных, обременённых правами третьих лиц территорий в целях их развития обладают лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также органы местного самоуправления ГО Первоуральск.

4. Инициатива органов местного самоуправления ГО Первоуральск по развитию застроенных территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом ГО Первоуральск, генерального плана ГО Первоуральск в части населенного пункта муниципального образования, настоящими Правилами, принятыми комплексными долгосрочными программами социально-экономического развития территории.

#### Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей

1. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду.

2. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории (комплексное освоение территорий), подают соответствующее заявление в УАиГ.

Заявление составляется в произвольной форме. В приложении к заявлению указывается:

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

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

3. Заявление регистрируется в день его поступления при условии его соответствия требованиям, установленным нормативным актам органов местного самоуправления, и в течение 5 рабочих дней УАиГ готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя генеральному плану муниципального образования, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

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

2) дать согласие заявителю на осуществление действий по градостроительной подготовке территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства (аукциона - в случае жилищного строительства, торгов в форме аукциона или конкурса - в случае иного строительства).

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

#### Статья 21. Градостроительная подготовка незастроенных территорий, свободных от прав третьих лиц, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью их комплексного освоения и строительства по инициативе администрации городского округа Первоуральск

1. Администрация ГО Первоуральск участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и для осуществления строительства - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей УАиГ.

2. УАиГ в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана муниципального образования, настоящих Правил может самостоятельно подготавливать проекты границ территорий вновь образуемых планировочных элементов (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения, по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа, договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

#### Статья 22. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков, занятых зданиями, сооружениями может осуществляться по инициативе:

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

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

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, сооружениях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них зданий, сооружений в порядке, определенном в соответствии с законодательством.

2. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, а также заявители, не являющиеся собственниками помещений в зданиях, могут обеспечивать подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания по договору с физическими и юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории.

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

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

- соблюдение минимальных (оптимальных) размеров земельных участков, определяемых в соответствии с ранее выполненной проектной документацией, градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998г. № 59, иные документы;

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

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

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

1) УАиГ - в части соответствия:

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

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

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

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

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

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

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке, определённом настоящими Правилами.

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

а) границ земельных участков;

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

6. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания утверждаются Главой администрации ГО Первоуральск в течение 10 рабочих дней.

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

- землеустроительных работ;

- вынесения в натуру границ земельных участков, в том числе возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены техническими регламентами, постановлением Главы администрации ГО Первоуральск об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления ГО Первоуральск.

8. Заявление о выделении земельного участка посредством градостроительной подготовки регистрируется в день его поступления, и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления УАиГ направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном частями 3, 4 настоящей статьи) подготовку проекта межевания квартала и в его составе проекта градостроительного плана земельного участка, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством, правом выполнять указанные работы.

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

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит утверждению Главой администрации ГО Первоуральск в порядке, определенном частью 6 настоящей статьи.

#### Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду для возведения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. На территориях общего пользования могут размещаться временные сооружения для торговли и обслуживания населения (киоски, павильоны, общественные туалеты, рекламные установки), а также инженерные сети и оборудование.

2. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам обладает УАиГ.

3. Градостроительная подготовка земельных участков для возведения временных объектов заключается в подготовке градостроительного плана земельного участка по инициативе заявителей или администрации ГО Первоуральск.

4. После утверждения Главой администрации ГО Первоуральск градостроительного плана земельного участка, проводятся кадастровые работы, государственный кадастровый учёт сформированного земельного участка.

5. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории. При их отсутствии - по сложившимся границам участков застройки, выделяющим территории общего пользования.

6. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам только в аренду.

#### Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры

1. Градостроительную подготовку земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры могут осуществлять:

- администрация ГО Первоуральск,

- физические и юридические лица.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры подают соответствующее заявление в администрацию ГО Первоуральск.

Заявление составляется в произвольной форме. В заявлении указываются:

- месторасположение планируемого линейного объекта в виде схемы;

- расчетные показатели предлагаемого линейного объекта, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя документам территориального планирования ГО Первоуральск, настоящим Правилам, и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры заключается в подготовке проектной документации, документации по планировке территории линейного объекта (проект планировки и проект межевания территории), в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

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

#### Статья 25. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков на незаселённых территориях, находящихся в муниципальной собственности по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для использования или строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию ГО Первоуральск с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в свободной форме, если иное не установлено правовым актом администрации ГО Первоуральск.

В прилагаемых к заявлению материалах:

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

- содержится обоснование площади запрашиваемого земельного участка, включающее в себя: расчет площади запрашиваемого участка, согласно СНиП или других нормативных документов и эскизное предложение планируемого объекта;

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

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе администрации ГО Первоуральск проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной УАиГ администрации ГО Первоуральск исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления. В течение семи рабочих дней администрация ГО Первоуральск направляет заявителю заключение, подготовленное УАиГ администрации ГО Первоуральск, которое должно содержать:

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

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

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

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

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в пункте 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе, определенном администрацией ГО Первоуральск;

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

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

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

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

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта схемы границ земельного участка или проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания - в соответствии с заключением администрации ГО Первоуральск, подготовленном в порядке, определенном пунктом 2 настоящей статьи).

Выполнение работ по планировке территории (о подготовке проекта схемы границ земельного участка, проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания) ведётся на основании задания, подготовленного УАиГ.

Проект планировки, проект схемы границ земельного участка, проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном настоящими Правилами.

6. По завершении действий, указанных в пункте4 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичных слушаний УАиГ подготавливает и направляет Главе администрации ГО Первоуральск следующий комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

- документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- заключение УАиГ о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройки.

Глава администрации ГО Первоуральск в течение семи рабочих дней после поступления от УАиГ заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления ГО Первоуральск, принимает нормативный правовой акт, содержащий:

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

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

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

4) обязательство администрации ГО Первоуральск возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

При согласии заявителя совершить действия, определенные подпунктом 2 настоящего пункта, по его заявлению администрация ГО Первоуральск в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени администрации ГО Первоуральск.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно подпункту 2 настоящего пункта, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

7. КУИ в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск обеспечивает:

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

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

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

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

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым Главой администрации ГО Первоуральск.

9. На основании протокола о результатах торгов КУИ заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.Примерные формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются Главой администрации ГО Первоуральск.

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

#### Статья 26. Градостроительная подготовка свободных от прав земельных участков на незаселённых территориях, находящихся в муниципальной собственности по инициативе администрации городского округа Первоуральск

1. Градостроительная подготовка свободных от прав земельных участков на незаселённой территории для строительства по инициативе администрации ГО Первоуральск:

- осуществляется на основе утвержденного Главой администрации ГО Первоуральск плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий городского округа;

- оплачивается из средств бюджета ГО Первоуральск;

- выполняется в соответствии с муниципальными контрактами между администрацией ГО Первоуральск и физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

2. Неотъемлемым приложением к муниципальному контракту, является:

- решение администрации ГО Первоуральск о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные, передаваемые УАиГ Исполнителю.

3. Исполнитель по завершению работ по подготовке документации по градостроительной подготовке территорий:

- передает в УАиГ к документацию по планировке территории и проект схемы границ земельного участка, проект градостроительного плана земельного участка;

- совместно с УАиГ обеспечивает согласование документации по планировке территории и схемы границ земельного участка, градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых публичных слушаниях в порядке, определенном законодательством и настоящими Правилами.

4. УАиГ в течение трёх рабочих дней направляет Главе администрации ГО Первоуральск комплект документов, содержащий:

1) проект планировки территории, включающий проект градостроительного плана;

2) заключение о соответствии представляемой документации и градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

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

5. Глава администрации ГО Первоуральск в течение семи рабочих дней производит действия, указанные в пункте 6 статьи 16 настоящих Правил.

#### Статья 27. Градостроительная подготовка земельных участков на незаселённой территории для осуществления изменения объектов недвижимости по инициативе владельцев недвижимости без перевода земель в другую категорию

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять изменения объектов недвижимости, в том числе изменение вида разрешённого использования объектов недвижимости обладают только собственники объектов недвижимости – земельных участков, зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут осуществлять градостроительную подготовку земельных участков на незаселённых территориях, для которых устанавливаются градостроительные регламенты, путем:

- подготовки и представления в установленном порядке в администрацию ГО Первоуральск предложений о внесении изменений на вид использования земельного участка и объектов капитального строительства;

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

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 ГрК РФ заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют изменения, преобразования принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять изменения, преобразования принадлежащих им объектов недвижимости на каждом земельном участке последовательно или одновременно.

4. Лица, заинтересованные в градостроительной подготовке земельных участков, с целью изменения вида использования или строительства на принадлежащих им земельных участках обращаются в администрацию ГО Первоуральск с соответствующими заявлениями.

Заявления составляется в свободной форме, если иное не установлено правовыми актами администрации ГО Первоуральск.

В прилагаемых к заявлению материалах:

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

- содержится обоснование площади запрашиваемого земельного участка, включающее в себя: расчет площади запрашиваемого участка, согласно СНиП или других нормативных документов и эскизное предложение планируемого объекта;

- указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, в случае их установления настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения земельного участка;

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе администрации ГО Первоуральск проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной УАиГ исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

5. Порядок подготовки документов по планировки территорий, в случае планируемого строительства определён настоящими Правилами.

6. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 4 настоящей статьи в соответствии с заданием на подготовку исходной информации, согласованному с администрацией ГО Первоуральск, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,

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

По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе, определенном администрацией ГО Первоуральск;

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

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

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

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

7. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания).

Выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта схемы границ земельного участка, проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания) ведётся на основании задания, подготовленного администрацией ГО Первоуральск.

Проект планировки, проект схемы границ земельного участка, проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания, подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном настоящими Правилами.

8. По завершении действий, указанных в части 7 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания УАиГ подготавливает и направляет Главе администрации ГО Первоуральск комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

- документация по планировке территории с проектом схемы границ земельного участка, проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- заключение УАиГ о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройки.

Глава администрации ГО Первоуральск в течение семи рабочих дней после поступления от УАиГ заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления ГО Первоуральск, принимает нормативный правовой акт, содержащий решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

#### Статья 28. Градостроительная подготовка незастроенных территорий, свободных от прав третьих лиц, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры в границах населённых пунктов или на незаселённых территориях, находящихся в собственности городского округа, с целью их освоения, использования и строительства по инициативе администрации городского округа Первоуральск

1. Администрация ГО Первоуральск участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и для осуществления строительства - в порядке выполнения полномочий органа местного самоуправления.

2. Администрация ГО Первоуральск в рамках выполнения своих полномочий, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана муниципального образования, настоящих Правил может самостоятельно подготавливать проекты границ территорий вновь образуемых планировочных элементов (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения, по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа, договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

#### Статья 29. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков (долей) на не разделенных на земельные участки землях сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности, по инициативе собственников объектов недвижимости

1. Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом.

2. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на не разделенных на земельные участки сельскохозяйственных землях, находящихся в общей долевой собственности (обремененных правами третьих лиц), для последующего формирования земельных участков осуществляется по инициативе заявителей, которые являются собственниками или их правопреемниками доли в общей долевой собственности в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения») от 24 июля 2002 года №101-ФЗ.

3. Собственники доли могут обеспечивать подготовку схемы расположения границ земельного участка (доли) в составе проекта межевания по договору с физическими и юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории.

4. При подготовке и согласовании схемы расположения границ земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

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

- соблюдение минимальных (максимальных) размеров земельных участков (долей), определяемых в соответствии с законодательством Свердловской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления,

- обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций в том числе, путем фиксации в схеме расположения границ земельного участка границ зон действия публичных сервитутов.

5. Схемы расположения границ земельных участков на государственных и муниципальных землях подлежат согласованию собственником доли:

1) с участниками долевой собственности на общем собрании участников долевой собственности в части границ выделяемой доли, вида использования участка;

2) с Администрацией ГО Первоуральск - в части соответствия:

а) градостроительным регламентам в случае установления или распространения таких регламентов на данную территорию, включая размеры и конфигурацию земельных участков, предельные параметры строительства;

б) требованиям обеспечения прохода, проезда, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

3) с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости в части вида использования выделяемой доли;

4) с уполномоченным органом правительства Свердловской области в случае изменения вида использования выделяемой доли или перевода земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию в соответствии с Постановлением Правительства Свердловской области «О содержании ходатайства о переводе земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации, в другую категорию и составе прилагаемых к нему документов» от 19 ноября 2009 года № 1667-ПП.

Согласование схем расположения границ земельных участков с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие схемы расположения границ земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей заинтересованное лицо обращается в Администрацию ГО Первоуральск для решения вопроса об организации публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном настоящими Правилами.

Предметом согласования является соблюдение прав правообладателей объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

а) границ земельных участков;

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

6. Схемы расположения границ земельных участков в составе государственных или муниципальных земель, утверждаются Главой администрации ГО Первоуральск в течение 10 рабочих дней.

7. Утвержденные границы земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;

- вынесения в натуру границ земельных участков, в том числе возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены техническими регламентами, нормативными правовыми актами органов исполнительной власти Свердловской области и органов местного самоуправления ГО Первоуральск.

8. Порядок выделение земельных участков на не разделенных на земельные участки сельскохозяйственных землях, находящихся в общей паевой собственности, определяется в соответствии с действующим законодательством.

#### Статья 30. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством (Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; Правила подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, которые Утверждены Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 года № 83) и, в соответствии с ним, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

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

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается администрацией ГО Первоуральск, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

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

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

а) УАиГ – в случаях подготовки по инициативе администрации муниципального образования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

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

4. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, обладает администрация ГО Первоуральск, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в администрацию ГО Первоуральск, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

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

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

Лица, указанные в подпунктах 1, 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в УАиГ обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

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

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

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

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в подпункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключение УАиГ рекомендации при подготовке проектной документации;

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

- лица, указанные в подпункте 2 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключение УАиГ рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в подпунктах 1, 2 данной части настоящей статьи имеют право оспорить заключение УАиГ в судебном порядке.

5. Порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса, а также порядок действий по определению технических условий на период, соответствующий установленным

законодательством срокам передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск.

Нормативный акт определяет, в том числе:

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

- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

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

6. Запрос об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в администрацию ГО Первоуральск может быть направлен до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

#### Статья 31. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в границах населённых пунктов

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в границах населённых пунктов реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое; б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов); в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от УАиГ о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

### Глава 6. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

#### Статья 32. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется ГрК РФ, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами.

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

– проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

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

3. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов и иных планировочных элементов, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется.

4. Органы местного самоуправления ГО Первоуральск обеспечивают подготовку документации по планировке территории муниципального образования на основании Генерального плана ГО Первоуральск, генерального плана ГО Первоуральск в части территорий в границах населенных пунктов, а также в границах территорий, находящихся в собственности ГО Первоуральск, на незаселённых территориях.

5. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к конкретным ситуациям принимаются Главой администрации ГО Первоуральск с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

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

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

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

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования на территориях, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков на территориях, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

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

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Статья 33. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории в целях в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов осуществляется администрацией ГО Первоуральск самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории населенных пунктов ГО Первоуральск принимается администрацией ГО Первоуральск путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия УАиГ по обеспечению подготовки документации, в том числе сроки и порядок организации торгов (аукционов) на подготовку документации по планировки территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

3. Постановление администрации ГО Первоуральск о подготовке документации по планировке территории населенных пунктов ГО Первоуральск подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия постановления и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

4. В течение месяца со дня опубликования постановления администрации ГО Первоуральск о подготовке документации по инициативе Администрации по планировке территории заинтересованные физические или юридические лица вправе представить в УАиГ свои предложения о сроках подготовки, содержании документации по планировке территории и возможном использовании планируемой территории.

5. УАиГ в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами обобщает поступившие предложения, подготавливает и утверждает документы, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования документации по планировке территории.

6. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории осуществляется администрацией ГО Первоуральск в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд.

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

8. С победителем конкурса администрацией ГО Первоуральск заключается муниципальный контракт на подготовку документации по планировке территории в порядке, установленном Федеральным зако­нодательством.

9. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с ГрК РФ, федеральным законодательством и региональным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск.

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

11. Решение о подготовке проекта межевания, выделения земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений принимается администрацией ГО Первоуральск по собственной инициативе либо на основании предложе­ний физических или юридических лиц.

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

13. Порядок и процедуры подготовки проекта межевания, выделения участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений, в том числе по инициативе собственников определён в статьях 18 и 22 настоящих Правил.

14. Администрация ГО Первоуральск осуществляет приемку выполненных работ в соответствии с муниципальным контрактом на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приемки осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие требованиям генерального плана ГО Первоуральск, генерального плана ГО Первоуральск в части данного населённого пункта, настоящим Правилам, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов; с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

15. По результатам проверки и согласования УАиГ в течение семи дней принимает соответствующее решение о направлении подготовленной документации по планировке территории Главе администрации ГО Первоуральск или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

16. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном ГрК РФ и нормативным правовым актом Думы ГО Первоуральск.

17. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте ГО Первоуральск в сети «Интернет».

18. УАиГ не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе администрации ГО Первоуральск подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

19. Администрация ГО Первоуральск в лице Главы администрации ГО Первоуральск в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации из УАиГ, с учётом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний, издает постановление об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в УАиГ на доработку с учетом указаний протокола и заключения.

20. 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 ГО Первоуральск в сети «Интернет».

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

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

#### Статья 34. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется ГрК РФ. Форма градостроительного плана земельного участка определена Постановлением Правительства Российской Федерации.

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

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

4. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

5. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

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

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

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

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

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

6. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

7. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капительного строительства;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

#### Статья 35. Размещение сведений об утверждённой документации по планировке территорий в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Копии утвержденной документации по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания, градо­строительные планы земельных участков) в течение семи дней со дня утверждения направляются в УАиГ - уполномоченный орган местного самоуправления, осуществляющий ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

2. УАиГ в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности ГО Первоуральск (на основании ч. 3 ст. 57 ГрК РФ)

#### Статья 36. Действия настоящих Правил по отношению к ранее утвержденной градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После вступления в силу настоящих Правил, Глава администрации ГО Первоуральск по представленным заключениям УАиГ, Комиссии вправе принимать решения о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

### Глава 7. Публичные слушания

#### Статья 37. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и градостроительной деятельности

1. Нормативно-правовую основу проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, ГрК РФ, Федеральный закон от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иные федеральные, областные законы, Устав ГО Первоуральск, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Думой ГО Первоуральск в соответствии с положениями ГрК РФ.

3. Публичные слушания проводятся в целях привлечения населения к участию в принятии градостроительных решений, учёта прав и законных интересов граждан, соблюдению прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учёта предложений и замечаний жителей ГО Первоуральск в части территории в границах населенных пунктов в процессе принятия градостроительных решений.

4. В соответствии с положениями ГрК РФ публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке проводятся по следующим вопросам:

1) по проекту правил землепользования и застройки и проектам муниципальных правовых актов о внесении изменений в Правила;

2) по проектам муниципальных правовых актов о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) по проектам муниципальных правовых актов о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) по проектам планировки территории и проектам муниципальных правовых актов о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) по проектам планировки территории, содержащим в своем составе проекты межевания территории;

б) по проектам планировки территории, не содержащим в своем составе проектов межевания территории;

5. Публичные слушания проводятся Комиссией по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц.

6. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счёт средств местного бюджета ГО Первоуральск, за исключением случаев определенных пунктами 2-3 части 4 настоящей статьи. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

7. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой ГО Первоуральск в форме постановления.

8. В постановлении Главы ГО Первоуральск о проведении публичных слушаний указываются:

1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;

3) место проведения публичных слушаний;

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

5) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

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

10. Мнение участников публичных слушаний, выявленное путем голосования, не влечет за собой обязанности органа, принимающего решение с учетом результатов публичных слушаний, принимать в качестве окончательного решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний. Заключение о результатах публичных слушаниях носит рекомендательный характер.

#### Статья 38. Сроки проведения публичных слушаний

1. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения администрации ГО Первоуральск, не может быть менее одного месяца и более трех (ч.11 ст.46 ГрК РФ) со дня оповещения ГО Первоуральск в части территории в границах населенных пунктов о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

#### Статья 39. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. В течение трёх дней со дня поступления в Комиссию заявления, его копия направляется в УАиГ для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства, нормативно-правовым актам органов местного самоуправления ГО Первоуральск в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня поступления копии заявления и направляется в Комиссию.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношение которого испрашивается разрешение. В случае если условно разрешённый 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 капительного строительства, подверженных риску такого воздействия.

4. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей ГО Первоуральск в части территории в границах населенных пунктов о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

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

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в местных средствах массовой информации и размещается на официальном сайте ГО Первоуральск в сети «Интернет».

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей населенного пункта ГО Первоуральск о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, Комиссия, с учётом заключения УАиГ, готовит рекомендации о предоставлении или об отказе в предоставлении соответствующего разрешения, с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации ГО Первоуральск.

8. На основании рекомендаций Комиссии Глава администрации ГО Первоуральск в течение трёх дней - со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, в течение семи дней - в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, издает постановление о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении.

Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте ГО Первоуральск в сети «Интернет».

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

#### Статья 40. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся по постановлению Главы администрации ГО Первоуральск.

2. Срок проведения публичных слушаний указан в статье 38 настоящих Правил.

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

4. Глава администрации ГО Первоуральск с учётом результатов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории в виде постановления или отклонении такой документации и направлении её на доработку.

### Глава 8. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

#### Статья 41. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется ГрК РФ, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, в которых предусмотрено строительство объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения на территории ГО Первоуральск и документация по планировке территории. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами ГО Первоуральск, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков и объектов капитального строительства, являются:

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

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

автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

#### Статья 42. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется ГрК РФ, законодательством о градостроительной деятельности Свердловской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск.

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

- документы территориального планирования, в которых предусмотрено строительство объектов капитального строительства федерального, регионального, муниципального значения на территории ГО Первоуральск;

- документация по планировке территории определяющая в соответствии с законодательством Российской Федерации границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

#### Статья 43. Установление публичных и частных сервитутов

1. В соответствии со статьями 23 ЗК РФ, ст.247 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении земельных участков может быть установлен сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком.

2. Сервитут устанавливается в отношении земельного участка для обеспечения прохода и проезда на соседний земельный участок (участки), прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

3. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

4. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Собственник участка, обремененного

сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

5. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Свердловской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

6. 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 и геодезических знаков 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, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) иных нужд в соответствии с ЗК РФ.

7. В случае если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

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

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

9. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка.

### Глава 9. Регулирование использования земель населенных пунктов

#### Статья 44. Территории общего пользования

1. Территории общего пользования используются в интересах всех граждан и не могут быть использованы в интересах отдельных граждан, за исключением временно арендуемых земельных участков под павильоны, киоски и другие объекты некапитального строительства.

2. На территориях общего пользования разрешается возведение временных облегченного типа (палатки, киоски и другие передвижные сооружения) строений и сооружений с разрешения органов местного самоуправления муниципального образования, в соответствии с целевым назначением этих земель, а также временных строений и сооружений облегченного типа (палатки, киоски и.т.д.).

3. Земли общего пользования могут ограждаться в целях их нецелевого использования только с разрешения администрации муниципального образования. Установка ограждения может быть временной на срок, определяемый администрацией муниципального образования, и не должна нарушать права и интересы соседних землепользователей.

4. На землях общего пользования запрещается постоянное (более одного месяца) хранение материалов хозяйственного назначения (сена, дров, стройматериалов и другого) и транспортных средств.

5. На землях общего пользования запрещается размещение индивидуальных подземных и наземных инженерных сооружений, в том числе выгребных ям, емкостей и бункеров, овощных ям, колодцев.

#### Статья 45. Внутриквартальные земли районов многоквартирной застройки

1. Внутриквартальные земли районов многоквартирной застройки не могут быть использованы в интересах отдельных граждан путём установки заграждений за исключением объектов общественного обслуживания, ограждение которых предусматривается нормами.

2. Внутриквартальные земли могут быть закреплены за существующими и проектирующими объектами по нормам обеспечения либо пропорционально эксплуатационным площадям жилых домов с выделением земель, занятых транспортными инженерными сетями, а также земель общего пользования и установлением необходимых публичных сервитутов.

3. На внутриквартальных землях районов многоквартирной застройки запрещается постоянное хранение материалов хозяйственного назначения (сена, дров, стройматериалов и другого) и транспортных средств.

#### Статья 46. Внутриквартальные земли районов индивидуальной застройки

1. Отвод земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов производится в соответствии с разработанными и утвержденными проектами планировки и застройки.

При предоставлении земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов в застроенных кварталах с установленными сверх нормы земельными участками вопрос изъятия земельного участка из существующих домовладений может быть решен в случае перепланировки кварталов с учётом интересов правообладателей земельных участков. Отвод участков в этом случае осуществляется в соответствии с проектами перепланировки кварталов, утвержденные в соответствии с действующим законодательством.

Проекты перепланировки разрабатываются проектными организациями и согласовываются с УАиГ.

Предприятия, учреждения и организации, ведущие строительство в районах индивидуальной застройки, принимают в установленном порядке участие в сооружении общих сетей водоснабжения, канализации и энергоснабжения, а также в благоустройстве районов. Все виды благоустройства в районах индивидуального жилищного строительства производятся с разрешения ГО Первоуральск.

Контроль качества возводимых строений и инженерных сооружений, производства работ по благоустройству улиц, проездов, а также соблюдения установленных проектом красных линий, линий регулирования застройки осуществляется администрацией ГО Первоуральск в пределах полномочий.

2. В целях обеспечения прав смежных землепользователей допускается возведение между ними заборов выполняющих роль межевых знаков в соответствии с предельными параметрами разрешённых видов использования.

Забор, ограждающий участок от земель общего пользования, устанавливается по красной линии улицы по проекту, согласованному с УАиГ, в соответствии с градостроительным регламентом.

В случае необходимости, в обеспечение прав смежных землепользователей УАиГ на основании предписания имеет право, обязать землепользователя возвести забор, ограждающий внутриквартальную территорию.

Размещение дворовых хозяйственных построек, допускается в соответствии с линиями застройки в границах земельного участка определёнными градостроительным планом.

3. Внутриквартальные земли могут быть закреплены за существующими и проектирующими объектами общественного обслуживания по нормам обеспечения данных объектов с выделением земель, занятых транспортными инженерными сетями, а также земель общего пользования и установлением необходимых публичных сервитутов.

4. На внутриквартальных землях, вне границ участков объектов капитального строительства запрещается постоянное хранение материалов хозяйственного назначения и транспортных средств.

### Глава 10. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

#### Статья 47. Основные принципы организации застройки территории городского округа Первоуральск

1. Планировочная организация и застройка территории населенных пунктов ГО Первоуральск должны отвечать требованиям создания среды в населенных пунктах, и за границами населенных пунктов соответствующей значению и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных природных и антропогенных факторов.

2. Застройка территории должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Свердловской области, генеральным планом ГО Первоуральск, генеральным планом ГО Первоуральск в части территорий в границах населенных пунктов, настоящими Правилами, утвержденной документаций по планировке территории и градостроительными планами земельных участков, а также действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

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

4. Изменения документации территориального планирования, градостроительного зонирования, по планировке территории населенных пунктов ГО Первоуральск, осуществляются в соответствии с ГрК РФ, с проведением публичных слушаний.

5. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, в том числе декоративные изменения фасадов жилых домов (перекраска, остекление элементов фасадов, изменения остекления оконных и дверных проемов, размещение решеток, элементов индивидуальных инженерных систем), линейных объектов и объ­ектов благоустройства на территории муниципального образования осуществляются на основании проектной документации, подготовленной, согласо­ванной, прошедшей (при необходимости) государственную экспертизу и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, а также на основании разрешения на строительство, подготовленного УАиГ, выданного органом местного самоуправления.

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

6. Кроме того, не требуется разрешения на строительство для изменения одного вида разрешенного использования объекта недвижимости на другой вид разрешенного использования если планируемые действия не связаны с изменением пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушению требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить в порядке, определенном муниципальными правовыми актами, заключение УАиГ о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство

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

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

9. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку и передать её безвозмездно в УАиГ.

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

11. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ, а также на председателя территориальной администрации.

#### Статья 48. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

3. Основанием для выполнения инженерных изысканий на территории ГО Первоуральск является: Разрешение на выполнение работ, выдаваемое Главой администрации ГО Первоуральск договор (контракт) между заказчиком и исполнителем, программа работ инженерных изысканий. При отсутствии этих документов на выполнение изыскательских работ регистрация инженерных изысканий не производится.

4. Технические отчеты по результатам изысканий должны передаваться заказчику. Один экземпляр технического отчета должен бесплатно передаваться в технический архив УАиГ. Технический отчет передается также в областной территориальный фонд инженерных изысканий согласно действующему положению об этом фонде.

5. Регистрация выполнения топографо-геодезических работ проводится в УАиГ.

### Статья 49. Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

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

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

2. Проектная документация подготавливается на основании градостроительного плана земельного участка либо утвержденной документации по планировке территории для линейных объектов.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством.

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

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

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

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) исполнителю на проектирование. Задание должно включать:

- градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории, подготовленные в соответствии с настоящими Правилами, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

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

- иные определенные законодательством документы и материалы.

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

5 . Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

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

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

- положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию;

- результатами инженерных изысканий;

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

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 ГрК РФ.

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

7. Проектная документация утверждается застройщиком (заказчиком).

В случаях, предусмотренных статьей 49 ГрК РФ, застройщик (заказчик) до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу, при этом проектная документация утверждается застройщиком (заказчиком) при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

#### Статья 50. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

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

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

#### Статья 51. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. В границах ГО Первоуральск разрешение на строительство подписывает Глава администрации ГО Первоуральск, готовит УАиГ.

Исключениями являются случаи, определенные ГрК РФ, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

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

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

3. Разрешение на строительство выдается в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности**.**

#### Статья 52. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

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

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

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

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

5. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов (Утверждены Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12 января 2007 года №7), в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

#### Статья 53. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

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

1) обязаны соблюдать:

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

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

2) несут ответственность за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей части настоящей статьи требований.

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

#### Статья 54. Вынос осей зданий, сооружений на местности

1. Заказчик (застройщик) после выдачи разрешения на строительство организует выполнение работ по разбивке осей зданий, линейных сооружений и других объектов с привлечением специализированных организаций.

2. Геодезические работы по выносу проектных осей в натуру следует выполнять только после планировки и подготовки площадки для строительства.

#### Статья 55. Осуществление строительного надзора и строительного контроля

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

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с ГрК РФ подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке частей 3, 4, 5 настоящей статьи;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке части 3 настоящей статьи.

2. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе.

#### Статья 56. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик и застройщик (заказчик) подписывают акт приемки объекта, который дает право застройщику или уполномоченному им лицу направить в администрацию ГО Первоуральск, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

2. Ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

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

#### Статья 57. Контроль над осуществлением застройки на территории ГО Первоуральск со стороны администрации ГО Первоуральск

1. Администрация ГО Первоуральск в лице уполномоченных органов в пределах своих полномочий осуществляют контроль над соблюдением субъектами градостроительных отношений положений и требований, содержащихся:

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

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

2. Органы, указанные в части 1 данной статьи, в целях осуществления контрольных мероприятий вправе:

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

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

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

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

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

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

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам органов, указанных в части 1 настоящей статьи, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности городского округа Первоуральск и мониторинг объектов градостроительной деятельности

#### Статья 58. Разработка, ведение и предоставление сведений для формирования Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

1. Создание и ведение Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории ГО Первоуральск осуществляется УАиГ и КУИ в соответствии с ГрК РФ, Постановлением Правительства РФ от 09 июня 2006 года № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» является муниципальной системой информационного обеспечения градостроительной деятельности, включающей учет, хранение по условиям проведения промышленного, коммунального, жилищно-гражданского и дорожного строительства в муниципальном образовании.

Целью ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

2. В соответствии со ст. 56 ГрК РФ сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности ГО Первоуральск являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

3. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности ГО Первоуральск представляет собой систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений и предназначена для решения следующих задач:

1) доведения информации о градостроительных регламентах до юридических и физических лиц, ответственных за их соблюдение;

2) соблюдения градостроительных регламентов и обоснование санкций на юридических и физических лиц за ущербы, нанесенные их нарушением;

3) информационного обеспечения учета градостроительной ценности территории при территориальной дифференциации налогообложения недвижимости;

4) информационной поддержки правоотношений, связанных с деятельностью по изменению состояния и использования территории;

5) информационного обеспечения защиты прав граждан на установленный уровень качества среды их проживания.

4. Информация, содержащаяся в Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности используется в качестве исходной при:

1) разработке и согласовании правовых и нормативных актов по вопросам регулирования и использования территории;

2) проведении изысканий, разработке и согласовании документов территориального планирования и планировки территорий, проектной документации, составлении бизнес-планов;

3) разрешении конфликтов, вызванных фактическим или ожидаемым нанесением ущербов, связанных с нарушением или изменением градостроительных нормативов.

5. Владельцем и распорядителем информационных ресурсов (фондов) Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является администрация ГО Первоуральск.

Ведение Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности предусматривает обязательное использование информационных компьютерных технологий.

6. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности ГО Первоуральск содержит сведения:

- о документах территориального планирования Российской Федерации, Свердловской области, г. Первоуральск в части, касающейся территорий ГО Первоуральск;

- о документах территориального планирования ГО Первоуральск, материалах по их обоснованию;

- о правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений;

- о документации по планировке территории;

- об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;

- о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

- о состоянии и использовании территории, внешних условиях;

- о градостроительной ценности территории;

- об общей и относящейся к данной территории правовой и нормативной документации по градостроительству, об относящейся к данной территории проектной и изыскательской документации;

- об органах государственной власти и местного самоуправления, юридических и физических лицах, имеющих правомочия владения, пользования и распоряжения территориальными элементами, объектами, коммуникациями, ответственных за соблюдение градостроительных регламентов;

- о геодезических и картографических материалах в отношении территорий ГО Первоуральск;

- дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках в соответствии с требованиями ч. 5, ч. 6 ст. 56 ГрК РФ.

7. Информация в базе данных Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности ГО Первоуральск представляется по следующим типам информационных учетных единиц:

- зоны по территориальному зонированию;

- природные системы и хозяйственные объекты, являющиеся источниками опасных природных и техногенных процессов, способных вызвать чрезвычайные ситуации (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

- территории и объекты, подверженные опасным воздействиям природных и техногенных процессов, способных вызвать чрезвычайные ситуации (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

- особо охраняемые природные территории (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

- историко-культурные объекты (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

- рекреационные территории и объекты (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

- производственные предприятия и объекты, требующие специального регламентирования использования их территории (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

- земельные участки (землепользования);

- участки транспортных коммуникаций;

- узлы транспортных коммуникаций;

- участки инженерных коммуникаций;

- узлы инженерных коммуникаций.

Кроме того, в качестве информационных учетных единиц в базе данных Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности представлены органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, имеющие правомочия владения, пользования и распоряжения земельными участками, объектами, коммуникациями, сведения о которых включены в градостроительный кадастр.

8. Обязательному учету в Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности подлежат:

- генеральный план муниципального образования в части населённого пункта;

- проекты планировки и проекты межевания территорий;

- градостроительные регламенты;

- инженерные изыскания;

- градостроительные планы земельных участков;

- сведения о площади, о высоте и об этажности объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градо ГрК РФ, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

- исполнительные съёмки введённых в эксплуатацию объектов капитального строительства.

9. Специальному учету подлежат:

- постановления Главы администрации ГО Первоуральск о разрешении производства проектно-изыскательских работ и разрешении строительства;

- постановления Главы администрации ГО Первоуральск о вводе объекта в эксплуатацию;

- распоряжения главного архитектора муниципального образования о разрешении проектно-изыскательских работ и разрешении строительства.

10. Администрация ГО Первоуральск предоставляет сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности в виде градостроительных планов земельных участков, выписок и справок из градостроительного кадастра и иных документов в порядке, установленном Министерством регионального развития Российской федерации по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

11. Ведение Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности ГО Первоуральск возлагается на УАиГ и КУИ, которые осуществляют:

1) занесение полученной информации, заносимой в базы данных Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

2) первичную обработку (контроль) данных и занесение их в базы данных;

3) обслуживание систем хранения и архивирования информации;

4) обмен информацией с другими базами данных, сведения которых подлежат учёту в Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности ГО Первоуральск в соответствии с требованиями ст. 56 ГрК РФ;

5) формирование кадастровых и иных справок по запросам пользователей в пределах санкционированного доступа к информации в Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности и передачу их пользователям;

6) обеспечение непосредственного санкционированного доступа к данным УАиГ и КУИ;

7) развитие и совершенствование Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности ГО Первоуральск;

8) ведение банка градостроительных данных, образующего вместе с иными сведениями Информационную базу обеспечения градостроительной деятельности ГО Первоуральск.

### Глава 12. Положения о внесении изменений в Правила

#### Статья 59. Действие Правил по отношению к генеральному плану городского округа Первоуральск, документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления ГО Первоуральск по представлению соответствующих заключений УАиГ, муниципальной межведомственной комиссии по градостроительству при Главе администрации городского округа Первоуральск могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план ГО Первоуральск с учетом и в развитие настоящих Правил в отношении границ населённых пунктов;

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план ГО Первоуральск в части территорий в границах населенных пунктов с учетом и в развитие настоящих Правил;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

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

#### Статья 60. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Думы ГО Первоуральск, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Свердловской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основаниями для рассмотрения Главой администрации ГО Первоуральск вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану муниципального образования, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;

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

3) необходимости изменения вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид использования, не предусмотренный градостроительным регламентом для данной зоны.

4) заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями решение Думы ГО Первоуральск.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

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

3) органами местного самоуправления Городского округа в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории территориях городского округа;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений о внесении изменений в настоящие Правила.

#### Статья 61. Внесение изменений в Правила

1. Заявление в установленной форме, определенное постановлением Администрации ГО Первоуральск от 03 августа 2015 года № 1654, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется заместителю председателю муниципальной межведомственной комиссии по внесению изменений в Правила землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск при Главе администрации ГО Первоуральск – начальнику УАиГ.

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

Заявление регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю муниципальной межведомственной комиссии по внесению изменений в Правила землепользования и застройки.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Главой 7 настоящих Правил.

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе администрации ГО Первоуральск, который не позднее 7 дней издает постановление, копия которого публикуется в газете «Вечерний Первоуральск». В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава администрации ГО Первоуральск направляет проект соответствующих предложений в Думу ГО Первоуральск.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения УАиГ.

Изменения зон с особыми условиями использования территории на картах части II настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

#### Статья 62. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие правила

1. Публичные слушания по проекту решения органа местного самоуправления о внесении изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по постановлению Главы администрации ГО Первоуральск в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

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

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

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

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

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

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

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

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

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

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

6. После завершения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила Комиссия, с учётом результатов слушаний, обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет соответствующий проект Главе администрации ГО Первоуральск. Глава администрации издает постановление о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Думу ГО Первоуральск.

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

7. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительных заключений:

- УАиГ;

- уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия;

- уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

В заключениях должны содержаться положения о том, что предлагаемые изменения не противоречат действующему законодательству РФ, техническим регламентам, Уставу ГО Первоуральск, иным нормативно-правовым актам органов местного самоуправления.

### Глава 13. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории городского округа Первоуральск

#### Статья 63. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учётом положений генерального плана ГО Первоуральск, генеральных планов ГО Первоуральск в части территорий в границах населенного пункта, документации по планировке территории и установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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, определённых генеральным планом муниципального образования, генеральных планов ГО Первоуральск в части территорий в границах населенного пункта;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Градостроительные регламенты распространяются на территории в границах существующих и выявленных земельных участков объектов капитального строительства и в границах территорий с неопределенным видом использования. На территориях, не занятых объектами капитального строительства, а также территориях с неопределенным видом использования действия градостроительных регламентов распространяется после установления и утверждения границ территорий общего пользования.

5. 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.

6. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий, градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. На картах градостроительного зонирования территорий населенныхпунктов ГО Первоуральск выделяются территориальные зоны с определением градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требованиям о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам и осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам населённых пунктов, муниципального образования;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

8. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, 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) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливается, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами ГО Первоуральск. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 51 настоящих Правил (за исключением случаев, когда выдача разрешения на строительство не требуется);

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности ГО Первоуральск, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом ГО Первоуральск;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

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

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

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

- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

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

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

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.

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация 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 кварталов (других элементов планировочной структуры населенного пункта), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в соответствии с настоящими Правилами.

#### Статья 64. Виды территориальных зон, установленные настоящими Правилами

Виды территориальных зон должны учитывать местные особенности территории ГО Первоуральск.

На карте градостроительного зонирования обозначены следующие территориальные зоны:

жилые зоны;

общественно-деловые зоны;

производственные зоны;

коммунально-складские зоны;

зоны сельскохозяйственного использования;

зоны инженерной инфраструктуры;

зоны транспортной инфраструктуры;

рекреационные зоны;

специальные зоны.

#### Статья 65. Линии градостроительного регулирования

Линии градостроительного регулирования устанавливаются и изменяются утверждённой и зарегистрированной в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности документацией по планировке территории, проектами санитарно-защитных зон, охранных зон памятников истории и культуры и т.п.

#### Статья 66. Виды зон градостроительных ограничений

1. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображаются границы зон действия градостроительных ограничений, установленные в соответствии с действующим законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ГО Первоуральск, действующей на территории муниципального образования градостроительной документацией.

2. Видами зон действия градостроительных ограничений являются:

1) Зоны с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные, водоохранные, охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраны объектов культурного наследия, памятников природы, охранные зоны:

а) электрических сетей

б) линий и сооружений связи;

в) магистральных трубопроводов;

г) систем газоснабжения;

д) гидрометеорологических станций

е) геодезических пунктов;

ж) территорий объектов различных видов транспорта;

з) железных дорог;

и) автомобильных дорог.

2) Зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические, атмосферные и другие процессы – сейсмика, оползни, карсты, эрозия повышенный радиационный фон и т.п.).

Виды зон действия опасных природных или техногенных процессов на территории ГО Первоуральск должны быть конкретизированы в процессе более глубокого изучения состояния и проблем развития территории, завершения работ по разработке генерального плана муниципального образования.

3) Зоны действия публичных сервитутов. Ограничения прав на землю (сервитут) устанавливаются правовыми и нормативными актами органов государственной власти и местного самоуправления ГО Первоуральск и подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории населенного пункта и указываются в градостроительных планах земельных участков.

4) Зоны особо охраняемых территорий. К таким зонам относятся территории, требующие особой охраны и повышенных требований (ограничений) при их градостроительном использовании (территории памятников истории, культуры, территории центра населенного пункта, его исторической части, природные и иные территории, выявляемые в процессе изучения территории населенного пункта и градостроительного зонирования).

3. Зоны с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон, а накладываться на территориальные зоны различных видов.

4. Градостроительные ограничения устанавливают дополнительные, относительно градостроительных регламентов настоящих Правил требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих зон, обязательные для соблюдения и исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.

5. В случае установления градостроительных ограничений в границах установленных территориальных зон, виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне действия ограничений определяются с учётом действий градостроительных регламентов и градостроительных ограничений.

### Глава 14. Контроль использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

#### Статья 67. Контроль использования земельных участков и объектов недвижимости

Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

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.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Муниципальный земельный контроль за использованием земель в ГО Первоуральск осуществляется в порядке, установленном муниципальными правовыми актами ГО Первоуральск.

#### Статья 68. Ответственность за нарушения Правил

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