

# **ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТРЕЖЕВОЙ**

(в редакции от 01.08.2012 N 220, от 21.11.2012 N 257, от 11.06.2013 N 349, от 02.10.2013 №394, от 05.02.2014 №449, от 17.09.2014 №552, от 12.02.2015 №612, от 14.10.2015 №8, от 06.04.2016 № 86, от 16.12.2016 №172, от 01.03.2017 №203, от 09.08.2017 №258, от 07.03.2018 №319, от 14.08.2018 №370, от 22.05.2019 №455, от 11.06.2019 №463, от 18.12.2019 №535, от 19.08.2020 №610, от 19.05.2021 № 95, от 24.08.2021 № 115, от 29.09.2021 № 141, от 15.12.2021 № 177, от 15.02.2023 № 340)

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект "Подготовка проекта изменений в Генеральный план, Правила землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ Стрежевой" Томской области" выполнен согласно муниципальному контракту от 17.05.2023 № 01653000031230000680001 между Муниципальным казенным учреждением Администрация городского округа Стрежевой и Обществом с ограниченной ответственностью «АСП-СТРУКТУРА» в соответствии с Техническим заданием и стадиями выполнения работ. Основанием для разработки данного вида документации послужила необходимость актуализации документов и приведение в соответствие с требованиями действующего законодательства РФ.

В разработке данного проекта участвовал авторский коллектив в составе:

Руководитель проекта	Орешкова В.А.
Главный инженер проекта	Поваженко Д.П.
Главный аналитик	Демина М.А.
Главный архитектор проекта	Баутина С.А.
Юрист	Бубнова Е.А.
Архитектор	Пыкин М.В.

## **ПРЕАМБУЛА**

Правила землепользования и застройки муниципального образования город Стрежевой (далее - Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом муниципального образования город Стрежевой (далее - город Стрежевой), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Томской области и муниципального образования.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории города Стрежевой - разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

## **Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТРЕЖЕВОЙ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

### **Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

## Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Градостроительное зонирование - зонирование территории городского округа Стрежевой в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

Строительные намерения заявителя - планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

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

Планировка территории - осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории.

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

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Документация по планировке территории - проекты планировки территории, проекты межевания территории;

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

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

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

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

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

Комплексное развитие территорий - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования, городского округа;

Элемент планировочной структуры - часть территории городского округа (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

## Статья 2. Цели Правил застройки

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории городского округа Стрежевой, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории городского округа Стрежевой;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности.

### Статья 3. Основы регулирования землепользования и застройки

1. Отношения по землепользованию и застройке на территории городского округа Стрежевой регулируются настоящими Правилами в пределах, предусмотренных действующим законодательством.

2. Настоящими Правилами регламентируются отношения по:

- проведению градостроительного зонирования территории городского округа и установлению градостроительных регламентов;

- подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- проведению общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению общественных обсуждений или публичных слушаний;

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

- внесению изменений в настоящие Правила;

- иные отношения в сфере землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила разработаны на основе Генерального плана городского округа Стрежевой и не могут ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план городского округа Стрежевой в настоящие Правила вносятся соответствующие изменения.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями;

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

### Статья 4. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку

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

- обращаются в Администрацию городского округа с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства, реконструкции или капитального ремонта и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- участвуют в аукционах, подготавливаемых и проводимых Администрацией городского округа, по продаже земельных участков либо права аренды земельных участков для целей строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- обеспечивают выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные строительные изменения недвижимости;

- совершают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

- принимают участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросу землепользования и застройки;

- осуществляют иную деятельность в области землепользования и застройки.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;

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

- исключен

- исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

Статья 5. Полномочия городского округа Стрежевой в области градостроительной деятельности

К полномочиям органов местного самоуправления городского округа Стрежевой в области землепользования и застройки относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования городского округа;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа;

- утверждение правил землепользования и застройки городского округа;

- утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, направление уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 7, пунктом 3 части 8 статьи 51.1 и пунктом 5 части 19 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов на земельных участках, расположенных на территориях поселений;

- ведение государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности в части, касающейся осуществления градостроительной деятельности на территориях городского округа, и предоставление сведений, документов и материалов, содержащихся в

государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

- утратил силу

- иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством и Уставом городского округа Стрежевой.

- проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

- заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

- принятие решений о комплексном развитии территорий в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- принятие решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее также - Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при администрации городского округа и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Администрации городского округа и осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки:

- готовит рекомендации по формированию и реализации единой и системной градостроительной политики на территории городского округа;

- координирует деятельность Администрации городского округа в сфере землепользования и застройки;

- организует общественные обсуждения или публичные слушания по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории городского округа Стрежевой (далее – проекты), в порядке, установленном решением Думой городского округа.

Принимает решение, какая процедура будет проводиться в отношении проекта – общественные обсуждения или публичные слушания;

- рассматривает вопросы предоставления земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

- готовит для Администрации городского округа рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- рассматривает вопросы содействия охране памятников истории и культуры, природных ландшафтов;

- оценивает рациональность использования земельных ресурсов на территории городского округа;

- рассматривает и оценивает градостроительные и архитектурные решения (в том числе представленные в документации по планировке территории);

- рассматривает другие вопросы в пределах своей компетенции.

3. Председателем Комиссии является Мэр городского округа.

Состав Комиссии формируется Администрацией городского округа. В состав Комиссии входят заместители Мэра городского округа, руководители и специалисты органов и структурных подразделений Администрации городского округа в области архитектуры и градостроительства, управления имуществом и земельными ресурсами, правовой работы, иных подразделений, депутаты Думы городского округа - по предложению Думы городского округа.

В состав Комиссии включаются также депутаты Думы городского округа - по предложению Думы городского округа; представители органов государственной власти наделенных полномочиями по осуществлению контроля и надзора в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, государственного пожарного надзора, безопасности дорожного движения.

На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений представители органов государственной власти наделенных полномочиями по осуществлению контроля и надзора в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, государственного пожарного надзора, безопасности дорожного движения, иные физические и юридические лица, присутствие которых признано Комиссией необходимым или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее половины от общего числа членов комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу, в случае если он имеет прямую заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

## Статья 7. Градостроительный совет

1. Градостроительный совет городского округа Стрежевой (далее - Совет) формируется в целях коллегиального профессионального рассмотрения, обсуждения и оценки:

- целостной и системной градостроительной политики на территории городского округа Стрежевой;
- гармоничной благоприятной среды жизнедеятельности;
- вопросов содействия охране памятников истории и культуры, природных ландшафтов;
- рациональности использования городских земельных ресурсов;
- вопросов защиты населения от непрофессиональных действий в области архитектуры и градостроительства;
- градостроительных и архитектурных решений (в том числе представленных в документации по планировке территории);
- проектов строительства (независимо от ведомственной подчиненности и форм собственности) на территории города Стрежевой;
- других вопросов, имеющих градостроительное значение.

2. Совет осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам застройки, а также согласно Положению о Совете, утверждаемым Администрацией городского округа Стрежевой. Состав Совета, в том числе его руководитель, определяются Мэром городского округа Стрежевой.

Статья 8. Общественные обсуждения и публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории городского округа Стрежевой

1. Общественные обсуждения и публичные слушания проводятся:

- по проекту генерального плана городского округа Стрежевой и по проектам, предусматривающим внесение в него изменений;
- по проекту правил землепользования и застройки городского округа и по проектам, предусматривающим внесение в него изменений, за исключением случаев предусмотренных пунктами 3-6 части 2 и части 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

В этих случаях опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования не требуются;

- по проектам планировки территории и проектам межевания территории;
- по проектам правил благоустройства территорий;
- по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства,
- по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случая, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального



строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

- по проекту решения об установлении (прекращения) публичных сервитутов (далее - проекты).

2. Признан утратившим силу.

3. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний:

- по проекту генерального плана городского округа Стрежевой и по проектам, предусматривающим внесение в него изменений с момента оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев. В случаях, указанном в части 7.1 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, предусматривающему внесение изменений в генеральный план, с момента оповещения жителей муниципального образования о проведении таких общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более двух месяцев.

- по проекту правил землепользования и застройки городского округа Стрежевой и по проектам, предусматривающим внесение в них изменений составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта;

- по проекту правил землепользования и застройки городского округа Стрежевой в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц;

- по проектам планировки территории и проектам межевания территории со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев;

- по проектам правил благоустройства территорий со дня опубликования оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев;

- по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах

общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца.

- по проекту решения об установлении (прекращения) публичных сервитутов со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца.

Конкретный срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний) определяет Комиссия.

4. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

5. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

6. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам определяется нормативным правовым актом Думы городского округа Стрежевой на основании статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Особенности организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту генерального плана городского округа определены статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Глава 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Статья 9. Общие положения градостроительной подготовки земельных участков

1. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки для строительства, реконструкции осуществляется в соответствии с нормами:

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

- земельного и иного законодательства - в случаях когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления.

2. 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 муниципальной собственности, земель, государственная собственность на которые не разграничена, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

3. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая помещения в многоквартирных домах), 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 Правилами землепользования и застройки.

4. Предоставление земельных участков для строительства, реконструкции не допускается без проведения работ по градостроительной подготовке и формированию таких участков.

5. Из состава муниципальных земель, земель, государственная собственность на которые не разграничена, 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 границ зон действия публичных сервитутов);

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

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло-, электроснабжению) - в случае когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

6. Факт того, что земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, 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:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории;

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков и иных объектов недвижимости, выданного органу местного самоуправления.

7. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава муниципальных земель, земель, государственная собственность на которые не разграничена, земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством и правилами землепользования и застройки;

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

8. Земельные участки из состава муниципальных земель, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

Указанные основные положения реализуются в процессе градостроительной подготовки земельных участков применительно к различным ситуациям, а именно:

1) градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, Администрации городского округа;

2) градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

а) для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, Администрации городского округа;

б) для формирования земельных участков многоквартирных домов на не разделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, Администрации городского округа;

3) градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей, Администрации городского округа;

4) градостроительная подготовка земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения.

Статья 10. Основания изъятия земельных участков для муниципальных нужд городского округа Стрежевой

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) строительством, реконструкцией следующих объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения городского округа Стрежевой;

- автомобильные дороги местного значения городского округа Стрежевой.

2) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Порядок изъятия земельных участков определяется Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 11. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

За земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, его правообладателю предоставляется возмещение в соответствии со статьей 281 Гражданского кодекса Российской Федерации.».

Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд городского округа Стрежевой

1. Резервирование земель для муниципальных нужд городского округа Стрежевой осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а земель, находящихся в муниципальной собственности городского округа Стрежевой и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определенных Генеральным планом городского округа Стрежевой, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

### Статья 13. Комплексное развитие территории

#### 1. Виды комплексного развития территории:

1) комплексное развитие территории жилой застройки - развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в частях 2, 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) комплексное развитие территории нежилой застройки - развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в частях 4, 5 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства;

3) комплексное развитие незастроенной территории - развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц;

4) комплексное развитие территории по инициативе правообладателей - развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.

2. Решение о комплексном развитии территории принимается Мэром городского округа Стрежевой в случаях, не предусмотренных пунктами 1 и 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых Администрацией городского округа Стрежевой с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

4. Порядок принятия и реализации решений о комплексном развитии территории, в том числе по инициативе правообладателей осуществляется в соответствии с положениями главы 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 13.1. Утратила силу

Статья 13.2. Утратила силу

## Глава 3. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

### Статья 14. Документация по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий городского округа Стрежевой, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

3. Утратила силу

4. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Общие требования к документации по планировке территории и инженерным изысканиям для подготовки документации по планировке территории установлены статьями 41.1, 41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

7. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Состав проекта планировки территории установлен статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития.

9. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

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

Состав проекта межевания территории установлен статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Статья 15. О подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено частью 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Порядок подготовки и утверждения проектов планировки территории, особенности подготовки документации по планировке территории устанавливаются статьей 45 и статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Особенности подготовки документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории предусмотрены в частях 10.2, 10.3 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Глава 4. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Статья 16. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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

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



Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 17 настоящих Правил.

3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию, указанную в статье 6 настоящих Правил. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определен статьями 39, 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Комиссия не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования:

1) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

2) правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

3) правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

4) правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду, если условно разрешенный вид использования земельного участка или

объекта капитального строительства может оказать такое негативное воздействие.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей городского округа Стрежевой об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в официальном печатном издании и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

7. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Мэру городского округа Стрежевой.

8. На основании указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций Мэр городского округа Стрежевой в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского округа Стрежевой в сети «Интернет».

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

Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию, указанную в статье 6 настоящих Правил, заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

3. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в части 1.1 статьи 18 настоящих Правил.

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

4. Комиссия не позднее семи рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении муниципальной услуги готовит и направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

2) правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

3) правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей городского округа Стрежевой о времени и месте их проведения общественных обсуждений или до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом городского округа Стрежевой.

7. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Мэру городского округа Стрежевой.

8. Мэр городского округа Стрежевой в течение семи дней со дня поступления указанных в части 7 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.

9. 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 5. Проектная документация. Разрешение на строительство.  
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

#### Статья 19. Проектная документация

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

3. Работы по договорам о выполнении инженерных изысканий, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком или лицом, получившим в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для выполнения инженерных изысканий (далее также - договоры подряда на выполнение инженерных изысканий), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, если иное не предусмотрено настоящей статьей. Выполнение инженерных изысканий по таким договорам обеспечивается специалистами по организации инженерных изысканий (главными инженерами проектов). Работы по договорам о выполнении инженерных изысканий, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

4. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3, 3.1 и 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик, технический заказчик или лицо, обеспечившее выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии с настоящей статьей в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

5. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий,

порядок их представления для размещения в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## Статья 20. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдается Администрацией городского округа Стрежевой за исключением случаев, установленных частями 5, 5.1, 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Томской области или органом местного самоуправления городского округа Стрежевой в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Порядок выдачи, внесения изменений в разрешение на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства установлен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

### Статья 20.1 Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

1. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в Администрацию городского округа Стрежевой, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее также - уведомление о планируемом строительстве).

2. Рассмотрение указанного уведомления осуществляется в соответствии с частями 4 - 13 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Форма уведомления о планируемом строительстве утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

4. В случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового

дома застройщик подает или направляет способами, указанными в части 1 настоящей статьи, уведомление об этом в Администрацию городского округа Стрежевой с указанием изменяемых параметров. Рассмотрение указанного уведомления осуществляется в соответствии с частями 4 - 13 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Форма указанного уведомления утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

## Статья 21. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает Администрация городского округа Стрежевой.

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

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Статья 22. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту в случаях, если:

- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- их размеры и параметры разрешенного строительства, реконструкции не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. Предоставленные до введения в действие настоящих Правил земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в части 2 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства

опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

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

## Глава 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются Администрацией городского округа Стрежевой и утверждаются решением Думы городского округа Стрежевой после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

2. Изменениями Правил считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста Правил.

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

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану городского округа Стрежевой, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

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

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

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия.

6) принятие решения о комплексном развитии территории.

4. Предложения о внесении изменений в Правила 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 Томской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

5) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории;

6) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

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

6. Мэр городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.



Мэр городского округа Стрежевой не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном Уставом городского округа Стрежевой. В решении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила должен быть определен срок, в течение которого Комиссией должен быть подготовлен такой проект.

7. Администрация городского округа Стрежевой осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского округа Стрежевой, схемам территориального планирования Томской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной в части 7 настоящей статьи проверки Администрация городского округа Стрежевой направляет проект о внесении изменения в Правила Мэру городского округа Стрежевой или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку. Мэр городского округа Стрежевой при получении от Администрации городского округа Стрежевой проекта о внесении изменения в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня его получения.

Решение о проведении публичных слушаний подлежит официальному опубликованию в порядке, установленном Уставом городского округа Стрежевой.

9. Публичные слушания по проекту о внесении изменения в Правила проводятся Комиссией в порядке, установленном статьями 28, 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом городского округа Стрежевой.

10. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменения в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний представляет указанный проект Мэру городского округа Стрежевой. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменения в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний. Мэр городского округа в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в Думу городского округа Стрежевой или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

10.1. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в Думу городского округа Стрежевой, подлежит рассмотрению на собрании Думы городского округа Стрежевой не позднее дня проведения собрания, следующего за ближайшим собранием.

11. Дума городского округа Стрежевой по результатам рассмотрения проекта решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Мэру городского округа Стрежевой на доработку.

12. Решение Думы городского округа Стрежевой о внесении изменений в Правила землепользования и застройки подлежит официальному опубликованию в порядке, установленном Уставом городского округа Стрежевой.

13. Физические и юридические лица вправе оспорить решение Думы городского округа Стрежевой о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

14. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Томской области вправе оспорить решение Думы городского округа Стрежевой о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Томской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Стрежевой.

15. В случае, если Правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территориях городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения (за исключением линейных объектов), то по требованию уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных органов исполнительной власти Томской области вносятся изменения в Правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения таких требований.

16. В целях внесения изменений в Правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном частью 15 настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.

#### Статья 24. Муниципальный земельный контроль

Администрация городского округа осуществляет муниципальный земельный контроль за соблюдением настоящих Правил, в порядке и пределах, установленных действующим федеральным законодательством, законами Томской области, муниципальными правовыми актами городского округа Стрежевой.

#### Статья 25. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Лица, виновные в нарушении Правил землепользования и застройки, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Томской области.

#### Статья 26. О введении в действие настоящих Правил

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления городского округа Стрежевой по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей действующему законодательству и настоящим Правилам.

2. Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, признаются действительными.

3. Настоящие Правила вступают в силу с момента официального опубликования.