

Приложение 1  
к Решению Думы  
№ 173 от 23.03.2010 г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА ЖЕЛЕЗНОГОРСК-  
ИЛИМСКИЙ**

Железногорск-Илимский  
2011 год

<b>Глава 1. Общие положения .....</b>	<b>6</b>
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах .....	6
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....	15
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение .....	17
Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам .....	23
Статья 5. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам .....	24
Статья 6. Лица, осуществляющие землепользование и застройку .....	25
Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» .....	27
Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать Землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.....	28
<b>Глава 2. Градостроительная подготовка земельных участков посредством планировки территории .....</b>	<b>30</b>
Статья 9. Общие положения о планировке территории.....	30
Статья 10. Градостроительные планы земельных участков.....	33
<b>Глава 3.Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков из состава государственных и муниципальных земель .....</b>	<b>35</b>
Статья 11. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков .....	35
Статья 12. Порядок предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования .....	36
Статья 13. Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием .....	39
Статья 14. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности .....	41
Статья 15. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	43

Статья 16. Порядок предоставления гражданам земельных участков для целей, не связанных со строительством .....	45
Статья 17. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения .....	46
Статья 18. Порядок проведения территориального землеустройства с целью упорядочивания существующих объектов землеустройства .....	49
Статья 19. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям.....	51
<b>Глава 4 Публичные слушания.....</b>	<b>52</b>
Статья 20. Публичные слушания.....	52
<b>Глава 5. Изъятие, резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов.....</b>	<b>53</b>
Статья 21. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.....	53
Статья 22. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд .....	55
Статья 23 Условия установления публичных сервитутов .....	57
<b>Глава 6. Строительные изменения недвижимости .....</b>	<b>57</b>
Статья 24. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.....	58
Статья 25. Подготовка проектной документации.....	59
Статья 26. Выдача разрешений на строительство .....	65
Статья 27. Строительство, реконструкция .....	71
Статья 28. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	77
Статья 29. Порядок сноса самовольно строящихся (построенных) объектов на территории муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» .....	83

<b>Глава 7. Внесение изменений в настоящие Правила.....</b>	<b>85</b>
Статья 30. Действие Правил по отношению к генеральному плану города Железногорск - Илимский, документации по планировке территории .....	85
Статья 31. Основание и право инициативы внесения изменений в настоящие Правила.....	86
Статья 32. Внесение изменений в настоящие Правила.....	87
<b>Глава 8. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения настоящих Правил.....</b>	<b>88</b>
Статья 33. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости .....	88
Статья 34. Контроль за использованием объектов недвижимости.....	90
Статья 35. Ответственность за нарушения настоящих Правил.....	91
<b>Глава 9. Градостроительные регламенты .....</b>	<b>91</b>
Статья 36. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории города Железногорск – Илимский .....	91
Статья 37. "Р" Рекреационные зоны.....	92
"Р-1" Зона рекреационная лесопарковая.....	93
"Р-2" Зона городской рекреации.....	95
"Р-3" Зона рекреационная стационарная .....	97
Статья 38. "Ж" Жилые зоны.....	98
"Ж-1" Индивидуальной (усадебной) жилой застройки .....	99
"Ж-2" Жилой застройки малой и средней этажности.....	101
"Ж-3" Жилая многоэтажная застройка.....	103
Статья 39. "О" Общественно-деловые зоны.....	104
"О-1" Общественно-деловая зона .....	105
"О-2" Зона учреждений здравоохранения.....	107
Статья 40 "П" Производственные зоны .....	108
"П-1" Производственные предприятия V класса вредности (санитарно-защитная зона до 50 м).....	108

"П-2" Производственные предприятия III-IV класса вредности (санитарно-защитная зона до 300 м).....	110
"П-3" Производственные предприятия I и II класса вредности (санитарно- защитная зона более 500 м) .....	111
Статья 41. "ИТ" Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.....	113
"ИТ-1" Зона коммуникационного коридора железной дороги.....	113
Основные виды разрешенного использования:.....	113
"ИТ-2" Транспортная зона автомобильного транспорта.....	114
"ИТ-3" Зона инженерной инфраструктуры.....	115
Статья 42. "СД" Зоны подсобных хозяйств, садово-огородных и дачных участков.....	115
Статья 43. "СХ" Зоны сельскохозяйственного использования .....	116
Статья 44. "СН" Зоны специального назначения.....	117
"СН-1" Зона водозаборных сооружений .....	117
"СН-2" Зона очистных сооружений.....	118
"СН-3" Зона кладбищ и мемориальных парков.....	118
Статья 45. "РТ". Зона режимных территорий .....	119
Статья 46. "ПР". Зона перспективного развития. ....	120
Статья 47. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.....	120

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Железногорск – Илимское городское поселение» (далее – Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Железногорск – Илимское городское поселение», генеральным планом города Железногорск - Илимский, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления города Железногорск - Илимский.

## Глава 1. Общие положения

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

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах:

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

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок и территорию общего пользования (улицу);

**виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в главе 9 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

**временный объект** (постройка, киоск, навес, торговый павильон, контейнерная АЗС, открытая автомобильная стоянка и другие подсобные постройки) - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанные прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

**встроенные (встроено-пристроенные) помещения** - объекты культурно-бытового, торгового, медицинского и другого вида назначения, имеющие помещения, входящие в состав здания жилого дома, имеющие общий с многоквартирным жилым домом земельный участок;

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

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального

планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

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

**градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия 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, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

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



устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

**застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на предоставленном ему на определенном праве земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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

**здание** - строение, состоящее из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов;

**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;

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

**изменение недвижимости** - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке

и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

**индивидуальный (усадебный) жилой дом** - жилое здание на 1-2 квартиры с приусадебным земельным участком;

**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 города Железногорск - Илимский;

**коэффициент строительного использования земельного участка (коэффициент застройки)** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

**коэффициент интенсивности использования территории** - показатель, определяемый как соотношение суммарной общей площади помещений во всех зданиях на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная суммарная общая площадь помещений определяется умножением коэффициента использования территории на площадь земельного участка);

**коэффициент свободных территорий** - минимальное допустимое соотношение площади незастроенной территории земельного участка к суммарной площади помещений всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке;

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-

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

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

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

**минимальные и максимальные (предельные) площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей и наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительным регламентом определенной зоны настоящих Правил, на основании строительных норм и правил, для определенных видов использования;

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

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

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

**подзоны** - устанавливаемые в пределах территориальной зоны ее части с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров;

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

**проектная документация** - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

**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 земельным участком, установленное законом или нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, 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 градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

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

**собственники земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельным участком на праве собственности;

**сооружение** - искусственно созданная объемная, плоскостная или линейная наземная, подземная или надземная строительная система;

**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);

**строение** - сооружение, созданное из искусственных конструкций, состоящее из несущих, а в отдельных случаях ограждающих конструкций;

**строительство** - процесс возведения и реконструкции сооружений, строений, зданий (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства). К строительству относятся так же работы по ремонту и реконструкции зданий, строений, сооружений;

**реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, этажности)

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

**территориальные зоны** - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

**Условно разрешенные виды использования** (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной

зоны) – виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны.

**частный сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими лицами).

Понятия: "городское поселение", его наименование "город Железногорск – Илимский", а также "город", применяемые в настоящих Правилах, равнозначны.

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

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории муниципального образования «Железногорск – Илимское городское поселение» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон для:

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, заверенных строительством объектов и их последующего использования.

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

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

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

- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство, в том числе путем предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечения свободного доступа граждан и юридических лиц к открытой информации о правилах застройки, их участия в принятии решений по вопросам городского развития и застройки.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления города Железногорск - Илимский (далее - муниципальные правовые акты города Железногорск - Илимский) по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.



4. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории города Железногорск - Илимский.

### **Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение**

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с:

- документами территориального планирования, включая генеральный план города Железногорск - Илимский;
- документацией по планировке территории;
- градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;
- в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;
- в границах территорий общего пользования;

- транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

На двух видах карт настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории города Железногорск - Илимский;

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

б) санитарно-защитные зоны;

в) водоохранные зоны и охранные зоны источников водоснабжения.

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования – город Железногорск – Илимский – выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (глава 9 настоящих Правил).

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. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении указанного требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

а) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон

б) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

5. На карте зон с особыми условиями использования территорий отображаются:

- зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям установленные в соответствии с федеральными законами, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения;

- зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;

- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия

- в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- 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;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках главы 9 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

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 и настоящими Правилами.

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 применяются индивидуально 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 строительства 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.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, тепло-, 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 города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 21 настоящих Правил.

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

1. Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, выданного до вступления в силу настоящих Правил, остаются в силе.

2. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

а) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

б) имеют вид, виды использования, которые перечислены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;

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

3. Производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, тем самым значительно снижая стоимость этих объектов, может быть придан статус несоответствия Правовым актом Главы муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение»

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

1. Объекты недвижимости, перечисленные в статье 0 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах "а", "б" части 2 статьи 0 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте "в" части 2 статьи 0 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии,



что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

## **Статья 6. Лица, осуществляющие землепользование и застройку**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты города Железногорск - Илимский регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Нижнеилимского муниципального района по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

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

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

- владея, на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах

межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

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

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

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

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

а) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков,

предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

б) обязательным условием разделения земельного участка на несколько является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

в) объединение земельных участков в один допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет администрация муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение».

4. Лица, осуществляющие в муниципальном образовании «Железногорск-Илимское городское поселение» землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

## **Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение»**

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при администрации муниципального образования «Железногорск – Илимское городское поселение» и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Главы муниципального образования «Железногорск – Илимское городское поселение» и осуществляет свою деятельность в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования, Положением о

Комиссии, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой администрации города.

2. Комиссия:

- рассматривает заявления на согласование земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 20 настоящих Правил;

- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 20 настоящих Правил;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьей 20 настоящих Правил;

- подготавливает Главе городского поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации города, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статьям 31, 32 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

**Статья 8. 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 - администрация муниципального образования «Железногорск –Илимское городское поселение» («Отдел по управлению городским хозяйством, строительству и транспорту» структурное подразделение администрации муниципального образования «Железногорск – Илимское городское поселение»).

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

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

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

По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела по управлению городским хозяйством строительству и транспорту входит:

- подготовка для Главы города Железногорск – Илимский, 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 согласованию 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 10 настоящих Правил;

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

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

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об отделе по управлению городским хозяйством, строительству и транспорту администрации муниципального образования «Железногорск – Илимское городское поселение».

## **Глава 2. Градостроительная подготовка земельных участков посредством планировки территории**

### **Статья 9. Общие положения о планировке территории**

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

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).

Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются ОУГХСиТ 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 "а" данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:
- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
  - 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;
- 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.

Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным кодексом Российской Федерации.

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, ограничивающие 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 10. Градостроительные планы земельных участков**

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

а) 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;

б) 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 кодексом РФ.

3. 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.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

### **Глава 3. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков из состава государственных и муниципальных земель**

#### **Статья 11. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков**

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование в соответствии с земельным кодексом РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных федеральными законами и законами Иркутской области.

Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненно-наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

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

- а) предоставления земельных участков для строительства;
- б) предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством;

в) предоставления прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- а) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- б) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

## **Статья 12. Порядок предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования**

1. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется посредством продажи земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) либо предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Не допускается предоставление земельных участков без проведения торгов:

- в собственность или в аренду для жилищного строительства (кроме случаев, когда аукцион по продаже земельного участка или по продаже права на заключение договора аренды земельного участка признан не состоявшимся ввиду участия менее двух участников, а также случаев предоставления земельных участков в аренду для индивидуального жилищного строительства без проведения аукциона);
- в собственность для строительства других объектов;
- в аренду для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Продажа земельных участков для жилищного строительства, продажа права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства осуществляется на аукционе. Предоставление земельных участков в аренду для индивидуального жилищного строительства может также осуществляться без проведения аукциона в предусмотренных

законодательством РФ случаях, на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка.

Предоставление земельных участков в аренду 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, осуществляется посредством продажи права на заключение договора аренды земельного участка на аукционе (за исключением случаев, предусмотренных законодательством).

2. Подготовка документов и продажа земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) в том числе, для комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется путем:

а) проведения работ по формированию земельного участка, включающих в себя: подготовку схемы расположения земельного участка и установление его границ на местности, определение разрешенного использования, определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а при предоставлении земельного участка в собственность или в аренду для жилищного строительства (кроме индивидуального и малоэтажного жилищного строительства), определение параметров разрешенного строительства объекта на основании результатов инженерных изысканий;

б) проведения государственного кадастрового учета земельного участка, включает в себя подготовку документов и обеспечение постановки земельного участка на кадастровый учет осуществляемого Департаментом по управлению муниципальным имуществом администрации Нижнеилимского муниципального района (далее ДУМИ);

в) принятия администрацией Нижнеилимского муниципального района решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов), которым утверждается проект границ земельного участка;

г) обеспечения ДУМИ публикации сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов), размещение сообщения по продаже земельных участков или продажи права на заключение договоров аренды земельных участков в периодическом печатном издании и (или) на сайте в сети "Интернет" (при наличии);

д) проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продажи права на заключение договора аренды земельного участка в установленном законодательством РФ порядке;

е) подписания протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) и соответствующего договора.

3. Земельный участок должен использоваться в соответствии с установленным для него целевым назначением, исходя из его принадлежности к определенной категории земель и разрешенного использования согласно градостроительному зонированию территории. Контроль за исполнением данных норм осуществляет комиссия по землепользованию и застройки при администрации города.

Ограничения прав на земельные участки, связанные с особыми условиями использования земельных участков и режимом хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах, особыми условиями охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, и иные ограничения прав на земельные участки, предусмотренные законодательством РФ, устанавливаются постановлением администрации Нижнеилимского муниципального района, включаются в договоры, предметом которых являются земельные участки, и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

### **Статья 13. Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием**

1. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в аренду, а государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

2. Гражданин или юридическое лицо (заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в администрацию муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, в котором должны быть указаны: назначение объекта, мощность, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок, включающий в себя эскизное предложения по застройке в виде схемы планировочной организации земельного участка и объемно-планировочного решения здания.

Заявление подается с приложением документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица, учредительных документов, документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего заявление, при предъявлении документа, удостоверяющего личность гражданина.

3. Комиссия по землепользованию и застройке администрации муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» в месячный срок с момента регистрации заявления гражданина или юридического лица проводит рассмотрение материалов по выбору земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими правилами.

4. Результат выбора земельного участка оформляется актом о выборе земельного участка для строительства с приложенной утвержденной схемой расположения земельного участка и передается для утверждения и дальнейшего предоставления земельного участка в администрацию Нижнеилимского муниципального района.

В случае отказа в выборе земельного участка под строительство, администрация муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» направляет в администрацию Нижнеилимского муниципального района выписку из протокола заседания комиссии по землепользованию и застройке для дальнейшей подготовки постановления администрацией Нижнеилимского муниципального района.

5. Администрация Нижнеилимского муниципального района принимает решение о согласовании места размещения объекта, утверждает акт о выборе земельного участка для строительства или об отказе в размещении и выдает его заявителю в семидневный срок со дня его регистрации.

6. Администрация города на основании заявления гражданина или юридического лица разрабатывает и в месячный срок с даты подачи заявления выдает заявителю градостроительный план земельного участка.

7. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для разработки проектной документации, в составе которой выполняется СПОЗУ (схема планировочной организации земельного участка) объекта, которая в обязательном порядке должна быть согласована в ОУГХСиТ на соответствие градостроительному плану земельного участка.

8. Постановление администрации Нижнеилимского муниципального района о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства объекта и действует в течение 3 лет.

9. Заявитель за свой счет производит установление границ земельного участка на местности и представляет схему расположения земельного участка на согласование в ОУГХСиТ администрации города.



10. Администрация Нижнеилимского муниципального района принимает решение об утверждении проекта границ земельного участка.

11. ДУМИ на основании утвержденной схемы расположения земельного участка при предъявлении документов, подтверждающих государственную регистрацию юридического лица, либо при предъявлении документа, удостоверяющего личность гражданина, выдает доверенность для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

12. Заявитель производит постановку земельного участка на государственный кадастровый учет в порядке, установленном федеральными законами РФ.

13. Администрация Нижнеилимского муниципального района на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, с обязательным приложением к нему кадастровых планов земельного участка и предварительной публикации в периодическом печатном издании о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства, в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

#### **Статья 14. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка, которое подается в администрацию Нижнеилимского муниципального района на имя Мэра Нижнеилимского муниципального района и должно содержать:

а) фамилию, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства гражданина;

б) предполагаемое местоположение земельного участка, его площадь.

К данному заявлению должны прилагаться:

а) перечень сведений об объектах подлежащих строительству на данном земельном участке;

б) документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявление, в случае подачи заявления представителем гражданина.

2. В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка, администрация Нижнеилимского муниципального района должна принять решение о проведении аукциона. Аукцион проводится либо по продаже земельного участка, либо по продаже права на заключение договора аренды этого земельного участка. В случае отсутствия заявлений на земельный участок, администрация Нижнеилимского муниципального района должна опубликовать сообщение о приеме заявлений для предоставления в аренду такого земельного участка в периодическом печатном издании, а также разместить сообщение о приеме, указанных заявлений, на официальном сайте администрации Нижнеилимского муниципального района.

3. В случае если, по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, администрация Нижнеилимского муниципального района направляет в администрацию муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» для разработки и выдачи в месячный срок градостроительного плана земельного участка.

4. После получения градостроительного плана земельного участка заявитель за свой счет производит формирование земельного участка с обязательной постановкой на государственный кадастровый учет.

5. В случае поступления иных заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

6. Решение о предоставлении земельного участка в аренду, должно содержать:

а) фамилию, имя, отчество, дату и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность физического лица, в отношении которого принимается данное решение;

б) площадь, категорию, кадастровый номер и местоположение земельного участка.

7. ДУМИ в течение семи дней с момента принятия решения о предоставлении земельного участка, выдает гражданину, в отношении которого принято данное решение, проект договора аренды с предложением о его заключении. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в недельный срок после принятия решения о предоставлении земельного участка в аренду.

### **Статья 15. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

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 без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе.

3. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, установленные при проведении аукциона:

а) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

в) максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

4. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, независимо от срока договора аренды такого земельного участка. При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению требований, указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории, строительства объектов инженерной инфраструктуры и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

6. Собственник или арендатор земельных участков, указанных в части 5 настоящей статьи, обязан выполнить требования о максимальной продолжительности жилищного строительства, установленной условиями аукциона.

7. При переходе прав на земельные участки, указанные в части 5 настоящей статьи, к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, о максимальных сроках жилищного строительства, установленных условиями аукциона.

8. В случае неисполнения обязанностей, указанных в частях 3, 4, 6 и 7 настоящей статьи, а также в случае ненадлежащего их исполнения права на земельные участки могут быть прекращены в соответствии с Земельным кодексом РФ и гражданским законодательством.

9. В случае неисполнения обязанностей, указанных в частях 3, 4, 6 и 7 настоящей статьи, а также в случае ненадлежащего их исполнения взимается неустойка в размере одной ста пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки, если договором не предусмотрено иное.

### **Статья 16. Порядок предоставления гражданам земельных участков для целей, не связанных со строительством**

Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления установленного образца в администрацию Нижнеилимского муниципального района, с указанием цели использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю, с приложением кадастровой карты (плана) земельного участка.

1. Администрация Нижнеилимского муниципального района принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка в двухнедельный срок со дня подачи заявления.

2. В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка, вместе с заявлением прилагаются сведения государственного земельного кадастра и обновленная топографическая съемка на испрашиваемую территорию.

3. Администрация Нижнеилимского муниципального района или по ее поручению соответствующая землеустроительная организация на основании заявления, указанного в части 1 и документов, указанных в части 3 настоящей

статьи, в месячный срок обеспечивает изготовление схемы расположения земельного участка, которая утверждается при наличии согласования администрации муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение».

Работы по изготовлению схемы расположения земельного участка производятся за счет заявителя.

4. Администрация Нижнеилимского муниципального района принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка в двухнедельный срок со дня предоставления проекта границ.

5. Копия постановления о выделении земельного участка выдается заявителю в семидневный срок со дня утверждения.

6. На основании постановления о выделении земельного участка, заявитель обеспечивает проведение межевания и изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.

7. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок после представления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка в администрацию района.

### **Статья 17. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения**

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным Кодексом РФ.

Право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые

установлены Земельным Кодексом РФ, федеральными законами, настоящими Правилами.

Религиозным организациям, имеющим в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются в собственность бесплатно.

Религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются на праве безвозмездного срочного пользования на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями.

2. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

3. В случае индивидуальной жилищной застройки, если два собственника построили сблокированный жилой дом, каждый собственник имеет право на приобретение земельного участка, занимаемого его частью дома с приусадебным участком. При этом граница между участками проводится по оси разделяющей стены.

4. В случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено законодательством.

5. В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим

лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено законодательством. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

Федеральные казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения - правообладатели помещений в этом здании обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.

6. В случае, если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими федеральными казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный земельный участок предоставляется одному из этих лиц на основании решения собственника земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, а другие из этих лиц обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на закрепленные за ними помещения.

7. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в администрацию города, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты (плана), документов, подтверждающих права на объекты капитального строительства, находящиеся на испрашиваемом участке.

8. Администрация Нижнеилимского муниципального района в соответствии с Земельным кодексом РФ, в двухнедельный срок со дня поступления указанного в пункте 6 настоящей статьи заявления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, либо на праве постоянного (бессрочного) пользования, либо готовит проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.



9. В случае отсутствия кадастровой карты (плана) к заявлению прилагаются сведения государственного земельного кадастра и обновленная топографическая съемка земельного участка. На основании представленных документов администрация района или по ее поручению соответствующая землеустроительная организация в месячный срок обеспечивает изготовление схемы расположения земельного участка и утверждает ее при условии наличия согласования администрации муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение».

Работы по изготовлению схемы расположения земельного участка производятся за счет заявителя.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

10. Администрация Нижнеилимского муниципального района, в двухнедельный срок со дня представления проекта границ земельного участка, принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка с приложением схемы расположения данного участка.

11. На основании схемы расположения земельного участка за счет заявителя устанавливаются границы земельного участка на местности и обеспечивается изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.

## **Статья 18. Порядок проведения территориального землеустройства с целью упорядочивания существующих объектов землеустройства**

1. Упорядочивание существующих объектов землеустройства осуществляется путем проведения территориального землеустройства на основе сведений государственного земельного кадастра, информационной

системы обеспечения градостроительной деятельности, землеустроительной и градостроительной документации.

2. Территориальное землеустройство проводится землеустроительной организацией на основании договора с собственником, землепользователем, землевладельцем земельного участка. При проведении территориального землеустройства:

а) изготавливается и утверждается проект территориального землеустройства (схема расположения земельного участка). Проект территориального землеустройства согласовывается с ОУГХСиТ и утверждается собственником, землепользователем, землевладельцем земельного участка.

б) выполняется установление границ земельного участка на местности (межевание земельного участка);

в) проводится государственный кадастровый учет земельного участка. В случае несоответствия фактической площади земельного участка и площади указанной в ранее выданных документах, на государственный кадастровый учет ставится земельный участок по фактической площади. Разница в площади не должна превышать минимального размера земельного участка, установленного для данной территориальной зоны.

3. В случае если расхождение между фактической площадью земельных участков и площадью по ранее выданным документам устранено быть не может, правообладатели земельных участков имеют право на признание права собственности на земельный участок по фактически занимаемой площади в судебном порядке.

4. Территориальное землеустройство земельных участков, не соответствующих предельным размерам (максимальным и минимальным), должно проводиться только в сторону уменьшения такого несоответствия. Правообладатели земельных участков, размеры которых не соответствуют градостроительным регламентам (максимальным и минимальным размерам), должны обратиться в администрацию города с заявлением о приведении

площади земельного участка в соответствие с предельными размерами, соответствующими градостроительным регламентам.

### **Статья 19. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям**

1. Предоставление земельных участков для строительства в аренду двум и более лицам производится в порядке, установленном Земельным кодексом РФ для предоставления земельных участков в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора правообладателям зданий (помещений в них).

2. В случае, если собственниками двухквартирных домов до введения в действие Земельного кодекса РФ были оформлены права на земельный участок для размещения (обслуживания, эксплуатации) одной из квартир, собственники другой квартиры оформляют права на земельный участок для размещения (обслуживания, эксплуатации) квартиры за плату, в порядке, установленном для предоставления земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений.

3. В случае, если собственниками одной из квартир в двухквартирных жилых домах оформлено право пожизненного наследуемого владения (постоянного бессрочного пользования) земельным участком для размещения (обслуживания, эксплуатации) квартиры, собственники другой квартиры оформляют права на земельный участок для размещения квартиры за плату, в порядке, установленном для предоставления земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений.

4. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством.

5. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

6. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами.

Права на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах - аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, администрация Нижнеилимского района принимает решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку.

Если иное не определено законодательством и не определено в постановлении о проведении торгов, победитель торгов принимает решение о форме права (собственности, или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

7. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством РФ.

## **Глава 4 Публичные слушания**

### **Статья 20. Публичные слушания**

Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Иркутской области о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение», Решением Думы № 89 "Об утверждении Положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования, застройки и планировки на территории муниципального образования "Железногорск-Илимское городское поселение".

## **Глава 5. Изъятие, резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов**

### **Статья 21. 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 изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Земельным кодексом, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними правовыми актами муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение».

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» может производиться в следующих целях:

- строительства новых или расширения существующих объектов транспортной и пешеходной инфраструктуры (улиц, дорог, площадей, стоянок, терминалов, парков подвижного состава общественного транспорта и т.д.); строительства новых или расширения существующих головных сооружений и сетей инженерной инфраструктуры (теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, канализации, связи, переработки отходов и т.д.);

- строительства новых или расширения существующих объектов социальной инфраструктуры (детских дошкольных учреждений, школ, учреждений здравоохранения, социального жилья, домов престарелых и т.д.);

- строительства новых или расширения существующих зеленых насаждений общего пользования (парков, садов, скверов, бульваров и т.д.);

- строительства новых или расширения существующих объектов для размещения органов местного самоуправления города Железногорск-Илимский;

- строительства новых или расширения существующих объектов пожарной охраны, милиции, гражданской обороны и муниципальных учреждений;

- обеспечения сохранности уникальных природных территорий;

- иных муниципальных нужд.

4. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости принимается 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 администрацией муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» о таком решении.

## **Статья 22. 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 Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков,

Находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Принимаемый по основаниям, определенном законодательством, акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:



- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

### **Статья 23 Условия установления публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным кодексом РФ.

## **Глава 6. Строительные изменения недвижимости**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

## **Статья 24. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным кодексом и в порядке статьи 26 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным кодексом РФ и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

а) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

г) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках главы 9 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

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

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

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 26 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением объектов, указанных в части 3 настоящей статьи.

## **Статья 25. Подготовка проектной документации**

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

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной

документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 3 статьи 24 настоящих Правил.

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

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

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

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

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование. Задание должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 10 настоящих Правил, с указанием подрядчику на

проектирование 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);

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

- иные определенные законодательством документы и материалы.

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

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодексом Российской Федерации.

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

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

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

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

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

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

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

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

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

информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

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

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

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

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

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

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

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

10) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

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

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

1) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

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

3) результатами инженерных изысканий;



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

Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

## **Статья 26. Выдача разрешений на строительство**

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

2. В границах муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» разрешение на строительство выдается ОУГХСиТ.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, 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,

Иркутской области для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на соседнем участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящих из одной или нескольких блок – секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществлением производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно – защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установить санитарно – защитные зоны.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»:

а) государственная экспертиза проектной документации всех видов проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением;

б) предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно – эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия. Требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;

в) срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца;

г) результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

д) порядок организации и проведение государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливается Правительством Российской Федерации;

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

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
  - пояснительная записка;
  - схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
  - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;
  - схемы, отображающие архитектурные решения;
  - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - проект организации строительства;
  - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в порядке предусмотренном настоящими Правилами);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

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

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

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи документов.

8. ОУГХСиТ, или иной уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

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

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

9. ОУГХСиТ, иные уполномоченные в соответствующих случаях на выдачу разрешения на строительство по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

11. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

12. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

13. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

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

14. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в ОУГХСиТ, или иной орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

15. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен Главой муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

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

## **Статья 27. Строительство, реконструкция**

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

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

приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

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

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

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



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

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

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, занимающиеся сохранением объектов культурного наследия.

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

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке, установленном частью 8 настоящей статьи;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке, установленном частью 9 настоящей статьи.

8. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах города государственный строительный надзор осуществляется:

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

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

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (Иркутской области), уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального

строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

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

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

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством РФ.

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

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

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

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации.

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

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

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

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

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

## **Статья 28. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

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

- оформленный акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство (реконструкцию) лиц, удовлетворяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметкой о внесении в документацию изменений (если таковые были), выполненных в установленном порядке и данных о наличии соответствующих лицензий;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно – эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию – в случае ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций и узлов, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно – технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

## 2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

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

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

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

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

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в ОУГХСиТ, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального

строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

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

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом,



осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

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

5. ОУГХСиТ, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и подготовить Главе города по принятию решения о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

- отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в

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

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы (исполнительная топографическая съемка), отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

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

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

## **Статья 29. Порядок сноса самовольно строящихся (построенных) объектов на территории муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение»**

1. Настоящий порядок разработан на основании Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Гражданского кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Устава муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» и устанавливает порядок сноса самовольно строящихся (построенных) юридическими лицами независимо от форм собственности, а также физическими лицами объектов: зданий, сооружений, строений различного характера и назначения на территории муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение».

В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом или иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

2. К возведению капитальных зданий и сооружений, строений различного назначения юридические и физические лица могут приступать только после получения в установленном законом порядке разрешения на строительство.

3. В случаях самовольного строительства жилого дома, другого строения, сооружения или иного недвижимого имущества, созданного на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и иными правовыми актами, либо созданного с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, юридические и физические лица являются самовольными

застройщиками и несут установленную законодательством Российской Федерации ответственность.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом, либо за его счет.

4. В случаях, когда меры административного воздействия (предписания, штрафные санкции) не дали необходимых результатов и застройщик в указанные сроки не выполнил работы по сносу самовольно построенного объекта либо продолжает осуществлять строительство, документы по факту нарушений требований градостроительного законодательства направляются для рассмотрения в Комиссию, где принимается предварительное решение о необходимости сноса или о возможности сохранения данной постройки.

5. С учетом представленных документов Комиссия принимает одно из следующих решений:

1) о надлежном оформлении разрешительных документов на строительство;

2) о необходимости сноса юридическими или физическими лицами своими силами и за свой счет самовольно строящихся (построенных) зданий, сооружений;

3) об обращении самовольно возведенных строений, сооружений в муниципальную собственность в соответствии с частью 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в судебном порядке.

Решение Комиссии утверждается Постановлением Главы муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» и доводится до сведения самовольного застройщика в течение 10 дней со дня его принятия.

6. В случаях неисполнения юридическими или физическими лицами решения Комиссии, предусмотренного подпунктами 1, 2 пункта 5 настоящего порядка, в установленные сроки администрация муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» обращается с иском в суд (Арбитражный суд) о сносе самовольной постройки.

7. При невыполнении нарушителем решения суда о сносе самовольной постройки, вступившего в законную силу, администрация муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» принимает меры, направленные на снос объекта, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, заключает договор подряда с одной из организаций, действующих на территории муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение», с оплатой за счет бюджета муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» и последующим взысканием в порядке регресса через суд (Арбитражный суд) затрат по сносу с самовольного застройщика.

## **Глава 7. Внесение изменений в настоящие Правила**

### **Статья 30. Действие Правил по отношению к генеральному плану города Железногорск - Илимский, документации по планировке территории**

После введения в действие настоящих Правил администрация муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» по представлению соответствующих заключений ОУГХСиТ, комиссии по землепользованию и застройке может принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план города Железногорск – Илимский с учетом и в развитие настоящих Правил;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной 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 31. Основание и право инициативы внесения изменений в настоящие Правила**

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Думы города Железногорска - Илимского, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации (Иркутской области), а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является 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;
- по иным законным основаниям.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления в лице Главы города, Комиссии по землепользованию и застройке, ОУГХСиТ, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке.

Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 32 настоящих Правил.

## **Статья 32. Внесение изменений в настоящие Правила**

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

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

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные главой 4 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 города, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого размещается на соответствующем стенде в здании

администрации. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава города направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления города Железногорска – Илимского.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу со дня их опубликования в средствах массовой информации.

3. Изменения в главу 9 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 ОУГХСиТ.

## **Глава 8. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения настоящих Правил**

### **Статья 33. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости**

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.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости 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:

- 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;

- 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;

- получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от комитета по градостроительству 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.

#### **Статья 34. Контроль за использованием объектов недвижимости**

Контроль за использованием объектов недвижимости 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.

## **Статья 35. Ответственность за нарушения настоящих Правил**

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

## **Глава 9. Градостроительные регламенты**

### **Статья 36. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории города Железногорск – Илимский**

Территориальные зоны подразделяются на 2 вида зон:

1) основные территориальные зоны, определяющие общие градостроительные регламенты для объектов недвижимости, находящихся на данной территории;

2) территориальные зоны специального назначения, устанавливающие особые градостроительные регламенты.

Границы территориальных зон специального назначения могут не совпадать с границами основных территориальных зон, налагаться друг на друга.

На карте градостроительного зонирования территории города выделены следующие виды территориальных зон:

Код	Наименование территориальных зон
Р	Рекреационные зоны
Р-1	рекреационная лесопарковая
Р-2	<b>рекреационная городская</b>
Р-3	<b>рекреационная стационарная</b>
Ж	Жилые зоны
Ж-1	индивидуальной (усадебной) жилой застройки
Ж-2	жилой застройки малой и средней этажности (2-5 этажей)

Ж-3	жилой застройки средней и высокой этажности (5-9 этажей)
О	Общественно-деловые зоны
О-1	общественно-деловая зона
О-2	зона учреждений здравоохранения
П	Производственные зоны
П-1	производственных предприятий V класса вредности (санитарно-защитная зона до 100 м)
П-2	производственные предприятия III-IV класса вредности (санитарно-защитная зона от 100 до 500 м)
П-3	производственные предприятия I и II класса вредности (санитарно-защитная зона более 500 м)
ИТ	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур
ИТ-1	<b>коммуникационного коридора железной дороги</b>
ИТ-2	<b>автомобильного транспорта</b>
ИТ-3	<b>инженерной инфраструктуры</b>
СД	Зоны подсобных хозяйств, садово-огородных и дачных участков
СХ	Зоны сельскохозяйственного использования
СН	Зоны специального назначения
СН-1	<b>Зона водозаборных сооружений</b>
СН-2	<b>Зона очистных сооружений</b>
СН-3	<b>Зона кладбищ и мемориальных парков</b>
РТ	Зоны режимных территорий
ПР	Зоны перспективного развития

### Статья 37. "Р" Рекреационные зоны

1. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения города, внешнего потока туристов и отдыхающих групповой системы населенных мест, городов области, Российской Федерации и иностранных туристов и включают в себя парки, сады, городские леса,

лесопарки, зоопарки, пляжи, зоны кратковременного отдыха и иные особо охраняемые природные территории и объекты, в том числе относящиеся к землям общего пользования. Рекреационные зоны выполняют помимо рекреационных, защитные, санитарно-гигиенические, оздоровительные функции.

На территориях рекреационных зон и особо охраняемых природных территорий не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

#### **“Р-1” Зона рекреационная лесопарковая**

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

##### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- 1) лесные массивы;
- 2) санитарно-защитные лесополосы;
- 3) площадки для выгула собак;
- 4) прокладка дорожно - тропиной сети;
- 5) лыжных трасс, велосипедных и беговых дорожек;
- 6) проведение мероприятий по благоустройству лесопарка (строительство укрытий и навесов от дождя, питьевых источников, подходов к водоемам и видовым площадкам, размещение беседок, скамеек, других малых архитектурных форм), при обязательном выполнении мероприятий по санитарному обустройству территории

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) размещение нестационарных временных объектов и устройств для массовых культурных и спортивных мероприятий;
- 2) устройство плоскостных спортплощадок;
- 3) открытых парковок для временного размещения транспортных средств.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- 1) санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- 2) детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- 3) интернаты для престарелых;
- 4) дома ребенка;
- 5) тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- 6) спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;
- 7) прокат игрового и спортивного инвентаря;
- 8) гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- 9) спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- 10) спортплощадки;
- 11) игровые площадки, площадки для национальных игр;
- 12) места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- 13) пляжи;
- 14) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- 15) предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- 16) пункты оказания первой медицинской помощи;
- 17) спасательные станции;
- 18) общественные туалеты;
- 19) объекты пожарной охраны;
- 20) объекты, связанные с отправлением культа;
- 21) парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

22) площадки для мусоросборников.

Представленные градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

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

#### **“Р-2” Зона городской рекреации**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования – скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

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

Данная зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

1) парки;

- 2) скверы, аллеи, бульвары;
- 3) мемориальные комплексы;
- 4) игровые площадки;
- 5) вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- 6) игровые площадки, площадки для национальных игр;
- 7) спортплощадки;
- 8) прокат игрового и спортивного инвентаря;
- 9) комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- 10) танцплощадки, дискотеки;
- 11) летние театры и эстрады;
- 12) рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- 13) предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- 14) тир;
- 15) озеленение;
- 16) малые архитектурные формы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- 1) пункты оказания первой медицинской помощи;
- 2) помещения для игровых автоматов и компьютерных игр,
- 3) интернет-кафе;
- 4) оранжереи;
- 5) хозяйственные корпуса;
- 6) участковые пункты милиции;
- 7) общественные туалеты;
- 8) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- 9) резервуары для хранения воды;
- 10) объекты пожарной охраны;
- 11) парковки;
- 12) площадки для выгула собак.



### **“Р-3” Зона рекреационная стационарная**

Участки территории в границах городской черты, включающие в себя существующие и проектируемые объекты организованного периодического, стационарного длительного и смешанного отдыха, оздоровления и реабилитации населения. Допустимая рекреационная нагрузка на ландшафт этих зон не должна превышать 75 чел./га.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

1) размещение, капитальных объектов и сооружений рекреации сезонного и круглогодичного действия: баз отдыха сезонного назначения, лыжных баз, летних оздоровительных лагерей, профилакториев оздоровительного типа, санаториев, интернатов для престарелых, туристских центров;

2) спортивные площадки;

3) пляжи;

4) озеленение;

5) набережные;

6) вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;

7) игровые площадки, площадки для национальных игр;

8) спортплощадки;

9) прокат игрового и спортивного инвентаря;

10) комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;

11) танцплощадки, дискотеки;

12) летние театры и эстрады;

13) рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;

14) предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);

15) тир;

16) озеленение;

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) автопарковки эпизодического использования;

2) вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, хозблоки, пункты проката, мусоросборники, туалеты;

- 3) малые архитектурные формы;
- 4) мотели, кемпинги;
- 5) лодочные и велолыжные станции;
- 6) вспомогательные объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие выполнение основной функции.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) размещение коммунальных зданий и сооружений, обслуживающих рекреационные комплексы и оздоровительные объекты (склады, гаражи, пожарное депо),
- 2) размещение жилых домов для обслуживающего персонала;
- 3) размещение гостиниц;
- 4) центров реабилитации, не требующих организации санитарных зон.

### **Статья 38. "Ж" Жилые зоны**

1. К жилой зоне относятся участки территории города, используемые и предназначенные для застройки многоквартирными домами (1 и более этажей), а также индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилой зоне допускается размещение отдельно стоящих и встроенных объектов культурно-бытового обслуживания повседневного и периодического спроса, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется санитарно-защитных зон, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (не пожароопасных, не взрывоопасных, не создающих магнитных полей, шума, превышающего установленные нормы для жилой зоны, не вызывающих вибрации, загрязнения почв, воздуха, воды, не оказывающих радиационного и иных вредных воздействий), не требующих устройства подъездных железнодорожных путей и не занимающих более 15% площади планировочной единицы территориальной зоны.

При строительстве новых объектов, разрешенных к размещению, следует предусматривать их полное инженерное обеспечение.

При освоении жилых микрорайонов необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок в цокольных или подземных этажах зданий, а также на дворовой территории в подземном исполнении с использованием их кровель для организации игровых площадок и благоустройства.

На территориях малоэтажной жилой застройки запрещается размещение вспомогательных строений, кроме гаражей, со стороны улиц; установка ограждений и иных строений в нарушение красных линий застройки.

На существующих территориях частной жилой застройки, подлежащей выносу по Генеральному плану города, возведение новых индивидуальных жилых домов запрещается. В целях поддержания эксплуатационной пригодности жилых и нежилых построек на этих территориях допускаются разные виды их ремонта без увеличения степени капитальности и новых видов обустройств.

## **"Ж-1" Индивидуальной (усадебной) жилой застройки**

### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- 1) индивидуальные одно-, двухквартирные дома (коттеджи) с земельными участками от 600 до 3000 кв.м;
- 2) блокированные односемейные дома с площадью придомового участка не менее 75 кв. м на квартиру. Допускается оформление площади земельного участка менее 600 кв. м по факту в районах со сложившейся застройкой;
- 3) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 4) школы общеобразовательные;
- 5) магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- 6) аптеки;

- 7) отделения, участковые пункты милиции;
- 8) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки (2 машиноместа на индивидуальный участок);
- 2) хозяйственные постройки;
- 3) сады, огороды, палисадники;
- 4) теплицы, оранжереи;
- 5) индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- 6) индивидуальные бани, надворные туалеты;
- 7) оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- 8) площадки для сбора мусора.

**Условно разрешенные виды использования:**

- 1) приемные пункты прачечных и химчисток
- 2) временные объекты торговли
- 3) строения для содержания домашнего скота и птицы;
- 4) ветлечебницы без постоянного содержания животных
- 5) спортплощадки, теннисные корты;
- 6) спортзалы, залы рекреации;
- 7) клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- 8) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

**Планировочные и нормативные требования к размещению:**

- 1) отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 6 метров,
- 2) минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения — не менее 4 метров для зданий I—II степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV—V степеней огнестойкости;

3) допускается строительство гаража для легковой автомашины, выходящего на красную линию,

4) допускается строительство гаража для легковой автомашины, выходящего на границу с соседним участком высотой не более 3-х метров,

5) хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;

б) ширину вновь предоставляемого участка для строительства усадебного дома принимать не менее 20 метров;

7) ограждения земельных участков должны быть не выше 1,8 метра, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Индивидуальное (частное) строительство жилых домов и других построек должно вестись только на территориях, предусмотренных Генеральным планом города.

### **"Ж-2" Жилой застройки малой и средней этажности**

Предназначена для размещения 2—5-этажных многоквартирных жилых домов, выполненных по типовым и индивидуальным проектам без приусадебных участков:

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- 1) многоквартирные дома не выше 5 этажей;
- 2) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 3) школы начальные и средние;
- 4) магазины;
- 5) ателье;
- б) аптеки;
- 7) пункты оказания первой медицинской помощи;
- 8) мастерские по ремонту бытовой техники;
- 9) почтовые отделения;

- 10) спортплощадки, теннисные корты;
- 11) залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- 2) площадки для сбора мусора;
- 3) детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 4) спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- 5) гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные, надземные многоуровневые);
- 6) открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- 7) подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- 8) открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- 1) амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- 2) отделения, участковые пункты милиции;
- 3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 4) общественные резервуары для хранения воды;
- 5) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 6) коллективные овощехранилища и ледники;
- 7) кафе, бары, рестораны
- 8) социальные центры;
- 9) культовые здания;
- 10) офисные административные здания;

11) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

12) телефонные и телеграфные станции;

13) инженерно-технические объекты.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом города, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

### **"Ж-3" Жилая многоэтажная застройка**

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов основной этажности от 5 до 14 этажей.

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- 1) многоквартирные жилые дома 5 – 14 этажей;
- 2) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 3) школы начальные и средние;
- 4) дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);
- 5) аптеки;
- 6) поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
- 7) магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.);
- 8) ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
- 9) почтовые отделения

- 10) телефонные и телеграфные станции;
- 11) спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- 12) спортивные площадки, теннисные корты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) гаражи, встроенные в жилые дома;
- 2) гаражи многоуровневые;
- 3) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 4) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- 5) площадки для сбора мусора.
- б) парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

**Условно разрешенные виды использования:**

- 1) многоквартирные жилые дома 6 этажей и выше;
- 2) отделения, участковые пункты милиции;
- 3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 4) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- 5) парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
- б) площадки для выгула собак

**Статья 39. "О" Общественно-деловые зоны**

Предназначены для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения - административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий.



В общественно-деловые зоны могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.

### **"О-1" Общественно-деловая зона**

#### **Основные виды разрешенного использования:**

1) административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков, издательства и редакционные офисы, туристические и рекламные агентства, гостиницы, центры обслуживания туристов;

2) здания высших учебных заведений;

3) здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;

4) суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

5) транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения;

6) кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;

7) телевизионные и радиостудии;

8) отделения, участковые пункты милиции;

9) театры, концертные залы, кинотеатры, видео салоны, клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, залы аттракционов и игровых автоматов, танцзалы, дискотеки, компьютерные центры, интернет-кафе;

10) универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы, здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;

11) музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи,

12) художественные салоны;

13) библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;

14) Дворец бракосочетаний;

15) магазины, торговые комплексы, торговые дома, ярмарки, выставки товаров;

16) предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

17) отделения связи; почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;

18) аптеки, поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи, консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);

19) дома быта, фотосалоны, приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- 2) парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

**Условно разрешенные виды использования:**

- 1) многоквартирные жилые дома;
- 2) здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- 3) культовые учреждения;
- 4) казино;
- 5) жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- 6) общественные туалеты;
- 7) объекты пожарной охраны;
- 8) автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;
- 9) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- 10) общежития;

11) малоэтажные индивидуальные дома с участками.

## **“О-2” Зона учреждений здравоохранения**

Предназначена для размещения лечебных и лечебно-профилактических учреждений.

### **Основные виды разрешенного использования:**

- 1) больницы, лечебные стационары;
- 2) родильные дома;
- 3) профилактории;
- 4) станции скорой медицинской помощи;
- 5) госпитали общего типа;
- 6) реабилитационные центры;
- 7) поликлиники;
- 8) другие объекты здравоохранения.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) спортзалы;
- 2) бассейны;
- 3) спортивные плоскостные сооружения;
- 4) объекты инженерного обеспечения;
- 5) открытые, подземные и многоуровневые стоянки автотранспорта, обслуживающие зону в составе этих комплексов.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- 1) культовые сооружения.

### **Планировочные и нормативные требования к размещению:**

1) территория лечебного учреждения должна быть размещена, озеленена, благоустроена и ограждена в соответствии с санитарными правилами и нормативами;

2) лечебные корпуса необходимо размещать от красной линии застройки не ближе 30 м при расположении в жилой зоне;

3) запрещается строительство объектов, функционально не связанных с лечебно-профилактическим учреждением, уменьшение размеров выделенных земельных участков для больничных и оздоровительных комплексов при

реконструкции жилой застройки и новом строительстве, установка (прохождение) транзитных высоковольтных ЛЭП свыше 110 кВ над территорией лечебно-профилактических учреждений, а также прокладка (прохождение) магистральных инженерных коммуникаций городского значения.

## **Статья 40 "П" Производственные зоны**

### **"П-1" Производственные предприятия V класса вредности (санитарно-защитная зона до 50 м)**

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- 1) коммунально-складские и производственные предприятия различного профиля;
- 2) теплицы;
- 3) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- 4) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- 5) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- 6) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 7) объекты складского назначения различного профиля;
- 8) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

9) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

10) офисы, конторы, административные службы;

11) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

12) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

13) отделения, участковые пункты милиции;

14) пожарные части;

15) объекты пожарной охраны;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,

2) площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

3) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

1) автозаправочные станции;

2) отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;

3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

4) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

5) предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

б) аптеки;

7) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

8) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

9) ветеринарные приемные пункты;

10) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

## **"П-2" Производственные предприятия III-IV класса вредности (санитарно-защитная зона до 300 м)**

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- 1) промышленные предприятия и коммунально-складские объекты;
- 2) производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- 3) автотранспортные предприятия;
- 4) объекты железнодорожного транспорта;
- 5) автобусные парки;
- 6) троллейбусные парки;
- 7) трамвайные парки;
- 8) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- 9) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- 10) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- 11) объекты складского назначения различного профиля;
- 12) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- 13) офисы, конторы, административные службы;
- 14) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- 15) отделения, участковые пункты милиции;

- 16) объекты пожарной охраны, пожарные части;
- 17) теплицы;
- 18) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- 19) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 2) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- 1) автозаправочные станции;
- 2) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- 3) профессионально-технические учебные заведения;
- 4) поликлиники;
- 5) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- 6) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 7) предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- 8) аптеки;
- 9) ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- 10) ветеринарные приемные пункты;
- 11) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**П-3" Производственные предприятия I и II класса вредности (санитарно-защитная зона более 500 м)**

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I и II класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- 1) промышленные и коммунально-складские предприятия, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- 2) объекты складского назначения различного профиля;
- 3) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- 4) производственно-лабораторные корпуса;
- 5) офисы, конторы;
- 6) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- 7) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- 8) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- 9) объекты складского назначения различного профиля;
- 10) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- 11) отделения, участковые пункты милиции;
- 12) объекты пожарной охраны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 2) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**



- 1) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- 2) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- 3) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- 4) автозаправочные станции;
- 5) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

#### **Статья 41. "ИТ" Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, электрического, трубопроводного и других видов инженерного оборудования.

Предотвращение вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от этих объектов до жилых, общественных, деловых зданий и иных требований, устанавливаемых государственными нормативами и правилами, а так же специальными планировочными, конструктивными и технологическими мероприятиями.

Правила проектирования и согласования инженерных коммуникаций на территории муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» устанавливаются Главой города.

#### **"ИТ-1" Зона коммуникационного коридора железной дороги**

##### **Основные виды разрешенного использования:**

- 1) железнодорожные вокзалы, остановочные платформы;
- 2) железнодорожные станции;
- 3) перегрузочные склады;
- 4) управления, отделения, сооружения постов милиции;

- 5) отделения и узлы связи;
- 6) предприятия розничной торговли;
- 7) предприятия общественного питания;
- 8) временные сооружения для обслуживания населения;
- 9) водоемы, природные и искусственные;
- 10) остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- 11) малые архитектурные формы, рекламные установки;
- 12) магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны.

### **"ИТ-2" Транспортная зона автомобильного транспорта**

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- 1) управления, отделения, сооружения постов милиции, ГИБДД;
- 2) временные сооружения для обслуживания населения;
- 3) открытые автостоянки, вместимостью до 300 легковых автомобилей, временного типа;
- 4) подземные автостоянки;
- 5) временные станции технического обслуживания и мойки автомобилей;
- 6) конечные пункты для разворота общественного транспорта;
- 7) зеленые насаждения общего пользования;
- 8) бульвары, скверы;
- 9) остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- 10) пешеходные тротуары, площади;
- 11) пешеходные переходы надземные и подземные; проезжая часть улиц;
- 12) резервные полосы для расширения проезжей части, тротуаров, инженерных коммуникаций;
- 13) малые архитектурные формы и рекламные установки;
- 14) магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры.

## **"ИТ-3" Зона инженерной инфраструктуры**

### **Основные виды разрешенного использования:**

- 1) тепловые электростанции, ТЭЦ и котельные;
- 2) сооружения ГЭС;
- 3) головные сооружения водозабора и водоочистки;
- 4) очистные сооружения канализации;
- 5) магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры;
- 6) временные сооружения для обслуживания населения;
- 7) сооружения постов милиции, ГИБДД;
- 8) автостоянки всех типов;
- 9) станции технического обслуживания и мойки автомобилей;
- 10) автозаправочные станции;
- 11) зеленые насаждения общего пользования;
- 12) конечные пункты для разворота общественного транспорта;
- 13) остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- 14) пешеходные тротуары, площади;
- 15) пешеходные переходы надземные и подземные;
- б) малые архитектурные формы и рекламные установки.

## **Статья 42. "СД" Зоны подсобных хозяйств, садово-огородных и дачных участков**

Зона подсобных хозяйств, садово-огородных и дачных участков выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- 1) садовые дома, летние сооружения;
- 2) сады, огороды;

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- 2) строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- 3) индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- 4) емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- 5) водозаборы;
- 6) общественные резервуары для хранения воды;
- 7) помещения для охраны коллективных садов;
- 8) площадки для мусоросборников;
- 9) противопожарные водоемы;
- 10) лесозащитные полосы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- 1) коллективные овощехранилища;
- 2) открытые гостевые автостоянки;
- 3) магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
- 4) детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 5) физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 6) пункты оказания первой медицинской помощи;
- 7) постройки для содержания мелких домашних животных;
- 8) ветлечебницы без содержания животных.

**Статья 43. "СХ" Зоны сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования СХ предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- 1) поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- 2) луга, пастбища;

- 3) животноводческие фермы;
- 4) подсобные хозяйства;
- 5) лесозащитные полосы.

## **Статья 44. "СН" Зоны специального назначения**

### **"СН-1" Зона водозаборных сооружений**

Зона выделены для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- 1) водозаборные сооружения;
- 2) водопроводные очистные сооружения;
- 3) аэрологические станции;
- 4) метеостанции;
- 5) насосные станции;

#### **Виды запрещенного использования:**

- 1) проведение авиационно-химических работ;
- 2) применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- 3) размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- 4) складирование навоза и мусора;
- 5) заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- 6) размещение стоянок транспортных средств;
- 7) проведение рубок лесных насаждений.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- 1) строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- 2) землеройные и другие работы.

### **"СН-2" Зона очистных сооружений**

Зона выделены для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- 1) станция аэрации;
- 2) канализационные очистные сооружения;
- 3) насосные станции.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- 1) строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- 2) землеройные и другие работы.

### **"СН-3" Зона кладбищ и мемориальных парков**

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных

### **Разрешенные виды использования:**

- 1) действующие кладбища;
- 2) кладбища, закрытые на период консервации;
- 3) крематории;
- 4) сооружения, необходимые для обслуживания кладбища;
- 5) объекты, связанные с отправлением культа;
- 6) аллеи, скверы;
- 7) мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- 8) аптеки;
- 9) отделения, участковые пункты милиции;
- 10) киоски, временные павильоны розничной торговли;
- 11) оранжереи;
- 12) резервуары для хранения воды;
- 13) объекты пожарной охраны.
- 14) общественные туалеты;
- 15) парковки.

#### **Статья 45. “РТ”. Зона режимных территорий**

Зона режимных территорий предназначена для размещения учреждений, объектов и их территорий, в отношении которых установлен особый режим использования.

##### **Основные виды разрешенного использования:**

- 1) военные городки, полигоны, аэродромы, иные объекты безопасности и космического обеспечения;
- 2) образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы;
- 3) предприятия и организации федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению;
- 4) режимные учреждения специального назначения.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) жилые дома, общественные здания, медицинские учреждения, учреждения торговли, коммунально-складские здания и сооружения (теплицы, склады, гаражи служебного назначения, открытые автостоянки, парковки).

##### **Условно разрешенные виды использования:**

- 1) производственные здания;
- 2) учреждения связи;
- 3) временные сооружения.

Запрещено размещение арсеналов, военных баз и складов боеприпасов взрывчатых веществ.

**Статья 46. "ПР". Зона перспективного развития.**

К зонам перспективного (планируемого) развития относятся участки территории города, которые могут служить в качестве резерва для размещения перспективной застройки.

Зоны перспективного развития города определены Генеральным планом города и до реализации проектов застройки могут использоваться по существующему целевому назначению или для размещения сельхозугодий, огородов, временных объектов различного назначения и иных целей, не связанных с капитальным строительством.

Зоны перспективного развития могут быть установлены в пределах территории зоны любого вида.

**Статья 47. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.**

**Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.**

1.Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте (приложение 2 настоящих Правил), определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными главой 9 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте (приложение 1 настоящих Правил) с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными в соответствии с пунктом 4 статьи 0 настоящих Правил, проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте (приложение 2 настоящих Правил).



2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры муниципального образования «Железнодорожское городское поселение» ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте (приложение 2 настоящих Правил), определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры, настоящими Правилами.

Ограничения по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

3. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными главой 9 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

4. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам. Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 0 настоящих Правил.

5. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных

сооружений, иных объектов, (включая шумовую зону аэропорта) устанавливаются:

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

б) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 20 настоящих Правил.

6. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

а) объекты для проживания людей;

б) коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

в) предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

г) склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

д) предприятия пищевых отраслей промышленности;

е) оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

ж) комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

з) размещение спортивных сооружений;

и) парки;

к) образовательные и детские учреждения;

л) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

7. Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 20 настоящих Правил:

- а) озеленение территории;
- б) малые формы и элементы благоустройства;
- в) сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- г) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- д) пожарные депо;
- е) бани;
- ж) прачечные;
- з) объекты торговли и общественного питания;
- и) мотели;
- к) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- л) автозаправочные станции;
- м) связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- н) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- о) электроподстанции;
- п) артезианские скважины для технического водоснабжения;
- р) водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- с) канализационные насосные станции;
- т) сооружения оборотного водоснабжения;

у) питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

8. Водоохранные зоны выделяются в целях:

а) предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

б) предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

в) сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

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

а) виды запрещенного использования;

б) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 20 настоящих Правил.

10. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

а) проведение авиационно-химических работ,

б) применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

в) использование навозных стоков для удобрения почв;

г) размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

д) складирование навоза и мусора;

- е) заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- ж) размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- з) размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- и) проведение рубок главного пользования;
- к) осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- л) отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
- м) складирование грузов в пределах водоохраных зон осуществляется на платной основе;
- н) находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

о) длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);

п) использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

р) размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

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

а) распашка земель;

б) применение удобрений;

в) складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

г) выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

д) установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

е) движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

12. Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 20 настоящих Правил:

а) озеленение территории;

б) малые формы и элементы благоустройства;

в) размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

г) временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

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