

ИНСТИТУТ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО

ПЛАНИРОВАНИЯ

Несекретно

Инв. №4724/201 н/с

Экз. №1

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ

муниципального образования

Никольское городское поселение

Тосненского района

Ленинградской области

ЧАСТЬ 1





Санкт-Петербург

2012

**СОДЕРЖАНИЕ**

[Преамбула. 4](#_Toc333503061)

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. 6](#_Toc333503062)

[ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. 6](#_Toc333503063)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах. 6](#_Toc333503064)

[Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки. 14](#_Toc333503065)

[Статья 3. Состав и структура Правил. 15](#_Toc333503066)

[Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение. 17](#_Toc333503067)

[Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. 21](#_Toc333503068)

[Статья 6. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку. 21](#_Toc333503069)

[Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений. 25](#_Toc333503070)

[Статья 9. Положения о комиссии по землепользованию и застройке. 27](#_Toc333503071)

[ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ. 29](#_Toc333503072)

[Статья 10. Общие положения о градостроительной подготовке земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. 29](#_Toc333503073)

[Статья 11. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам. 32](#_Toc333503074)

[Статья 12. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства. 34](#_Toc333503075)

[Статья 13. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации Никольского городского поселения. 37](#_Toc333503076)

[Статья 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства. 39](#_Toc333503077)

[Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, либо администрации Никольского городского поселения. 40](#_Toc333503078)

[Статья 16. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей. 42](#_Toc333503079)

[Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства. 44](#_Toc333503080)

[Статья 18. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения. 48](#_Toc333503081)

[Статья 19. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов. 49](#_Toc333503082)

[ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ. 53](#_Toc333503083)

[Статья 20. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. 53](#_Toc333503084)

[Статья 21. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости. 54](#_Toc333503085)

[Статья 22. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 55](#_Toc333503086)

[Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. 56](#_Toc333503087)

[Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 57](#_Toc333503088)

[Статья 25. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, не соответствующих требованиям градостроительных регламентов. 58](#_Toc333503089)

[Статья 26. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты. 59](#_Toc333503090)

[ГЛАВА 4. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ. 59](#_Toc333503091)

[Статья 27. Основания для изъятия земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд. 59](#_Toc333503092)

[Статья 28. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд. 60](#_Toc333503093)

[Статья 29. Резервирование земельных участков для реализации муниципальных нужд. 61](#_Toc333503094)

[Статья 30. Установление публичных сервитутов. 62](#_Toc333503095)

[ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ. 63](#_Toc333503096)

[Статья 31. Общие положения о планировке территории. 63](#_Toc333503097)

[Статья 32. Особенности подготовки документации по планировке территории. 64](#_Toc333503098)

[Статья 33. Работы по формированию земельных участков. 66](#_Toc333503099)

[Статья 34. Условия предоставления (изъятия) земельных участков. 67](#_Toc333503100)

[Процедуры предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель: 67](#_Toc333503101)

[Статья 35. Нормы предоставления земельных участков. 71](#_Toc333503102)

[Статья 36. Межевание территории. 73](#_Toc333503103)

[Статья 37. Градостроительный план земельного участка. 73](#_Toc333503104)

[ГЛАВА 6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. 75](#_Toc333503105)

[Статья 38. Право на строительные изменения объектов недвижимости и основания для его реализации. 75](#_Toc333503106)

[Статья 39. Подготовка проектной документации. 76](#_Toc333503107)

[Статья 40. Выдача разрешений на строительство. 78](#_Toc333503108)

[Статья 41. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. 79](#_Toc333503109)

[Статья 42. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию. 81](#_Toc333503110)

[Статья 43. Строительный контроль. 84](#_Toc333503111)

[ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. 85](#_Toc333503112)

[Статья 44. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки. 85](#_Toc333503113)

[Статья 45. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. 87](#_Toc333503114)

[Статья 46. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров. 89](#_Toc333503115)

[Статья 47. Публичные слушания по вопросам подготовке документации по планировке и межевания территории. 92](#_Toc333503116)

[ГЛАВА 7. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. 95](#_Toc333503117)

[Статья 48. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. 95](#_Toc333503118)

[Статья 49. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней 95](#_Toc333503119)

[ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЕЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. 97](#_Toc333503120)

[Статья 50. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки. 97](#_Toc333503121)

[Статья 51. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 97](#_Toc333503122)

[ГЛАВА 9. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЕЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. 98](#_Toc333503123)

[Статья 52. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства. 98](#_Toc333503124)

[Статья 53. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений. 99](#_Toc333503125)

[Статья 54. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства. 100](#_Toc333503126)

**Преамбула.**

Правила землепользования и застройки Никольского городского поселения являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом Никольского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, а также с учётом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Никольского городского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Целями Правил землепользования и застройки (далее – Правила) являются:

* создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для планировки территории муниципального образования;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
* обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* создание правовой, методической и информационной основы для последовательного развития современной системы градорегулирования, ориентированной на рыночные преобразования в сфере недвижимости, использование современных технологий в планировании развития и управлении процессами обустройства и застройки территории поселения;
* контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Задачами разработки Правил являются:

* проведение градостроительного зонирования территории муниципального образования Никольское городское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
* разделение территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
* предоставление прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам;
* подготовка градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
* предоставление разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
* контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
* обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
* внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;
* обеспечение баланса интересов землепользователей, с одной стороны, и муниципального образования Никольское городское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области, с другой, создавая тем самым систему гарантий через определённый диапазон разрешённой деятельности в пределах каждой учётной единицы территории.

Правила застройки регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

* подготовка документации по планировке территории;
* внесение изменений в настоящие Правила;
* организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
* внесение изменений в настоящие Правила.

# **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

## **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

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

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

**Акт выбора площадки под строительство** – документ, подтверждающий возможность размещения проектируемого объекта на выбранном земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и других факторов и согласований местных органов управления в части землепользования, развития социальной и производственной инфраструктуры территорий, результатов сравнительного анализа вариантов размещения;

**Акт приемки объекта капитального строительства** – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту 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 (субаренды);

**Архитектурный проект (эскизный проект)** - архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов;

**Благоустройство** – деятельность физических и юридических лиц, направленная на преобразование внешнего облика среды населенного пункта и повышение ее потребительских качеств;

**Береговая полоса водного объекта общего пользования** – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

**Вид разрешенного использования земельного участка** – конкретная деятельность, осуществляемая собственником, землевладельцем, землепользователем, иным пользователем земельного участка, которая может вестись на используемом земельном участке, основанная на зонировании территории;

**Виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в Части II настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**Водоохранная зона** - территория, примыкающая 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;

**Временные строения и сооружения** - некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счет арендатора в сроки указанные в договоре аренды;

**Вспомогательные виды разрешенного использования** – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается. Однако они составляют часть основной разрешенной деятельности или функции и поэтому могут появляться только в пределах участка собственника, где реализуется основная деятельности или функция;

**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;

**Генеральный план муниципального образования** – основной градостроительный документ о градостроительном планировании развития территории муниципального образования, определяющий в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории муниципального образования, зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых территорий, экологическому и санитарному благополучию;

**Государственный кадастровый учет недвижимого имущества** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных федеральным законодательством сведений о недвижимом имуществе;

**Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним** – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;

**Границы населенного пункта** – границы земель населенных пунктов, отделяющие эти земли от земель иных категорий, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов;

**Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п.6 ст.1 ГК РФ);

**Градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки 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, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**Градостроительная подготовка земельного участка** – действия, осуществляемые посредством подготовки градостроительных планов земельных участков для подготовки проектной документации;

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (п.1 ст.1 ГК РФ);

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (п.9 ст.1 ГК РФ);

**Документация по планировке территории** – проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

**Допустимые изменения объектов недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, в пределах установленных градостроительных регламентов;

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта (п.16 ст.1 ГК РФ);

**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;

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

**Земельный участок как объект земельных отношений** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

**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 (п.4 ст.1 ГК РФ);

**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 муниципального образования;

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

**Кадастровый номер объекта недвижимости** – не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер, присвоенный каждому объекту недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета;

**Капитальный ремонт** – работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели;

**Коэффициент строительного использования земельного участка** - 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;

**Красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты) (п.11 ст.1 ГК РФ);

**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;

**Недвижимое имущество (недвижимость)** – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы и иное имущество, отнесенное к имущественным вещам;

**Максимальный процент застройки (коэффициент плотности застройки)** **–** в границах земельного участкаотношение суммарной площади застройки зданий, строений, сооружений к площади земельного участка (в процентах); может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**Межевание** – работы по установлению на местности границ муниципального образования и административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

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

**Модернизация** – усовершенствование, улучшение, обновление временного объекта, приведение его в соответствие с требованиями и нормами, техническими условиями, показателями качества;

**Недвижимое имущество (объекты недвижимости)** – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства);

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п.10. ст.1 ГК РФ);

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

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

**Основные виды разрешенного использования недвижимости** – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

**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;

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

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

**Проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

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

**Публичный сервитут -** право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с 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, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Приморского края;

**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;

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, выдаваемый уполномоченным исполнительным органом муниципальной власти муниципального образования и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонение от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением;

**Разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ, выдаваемый уполномоченным исполнительным органом муниципального образования и разрешающий правообладателям земельных участков применения вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны;

**Резервирование земельных участков** – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд;

**Реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (п.14 ст.1 ГК РФ);

**Собственник земельного участка** – лицо, являющееся собственником земельного участка;

**Специальные согласования** – предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно-разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

**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);

**Строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (п.13 ст.1 ГК РФ);

**Территориальная зона** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты (п.7 ст.1 ГК РФ);

**Территориальная подзона** – часть территориальной зоны, в пределах которой устанавливаются дополнительные градостроительные регламенты с одинаковым перечнем видов разрешенного использования объектов недвижимости, но с различными сочетаниями и значениями параметров разрешенного строительства;

**Территориальное планирование** – планирование развития территории, в том числе установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территории (п.2 ст.1 ГК РФ);

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (п.12. ст.1 ГК РФ);

**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);

**Торги** – способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, проводятся в форме аукциона или конкурса;

**Условно-разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости** – виды использования, требующие специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке установленном настоящими Правилами;

**Функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (п.5 ст.1 ГК РФ);

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

**Часть объекта капитального строительства** – имеющий индивидуально-определенные признаки объект недвижимого имущества, входящий в состав объекта капитального строительства (жилые, нежилые помещения);

**Целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования РФ, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом муниципального образования;

**Эскизный проект (проект временного объекта)** – документация, разработанная для установки и модернизации временного объекта, с обоснованием основных расчетов, объемно-планировочных решений, колористического оформления в соответствии с существующей ситуацией, ландшафтом и элементами благоустройства.

### Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки.

1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории Никольского городского поселения земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Настоящие Правила применяются при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;

- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществлении муниципального земельного контроля за использованием земель Никольского городского поселения;

- формировании земельных участков, подготовки документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Использование земельных участков, а также использование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, противоречащие настоящим Правилам, не допускается.

4. Решения органов местного самоуправления Никольского городского поселения, местного самоуправления Тосненского муниципального района Ленинградской области, органов государственной власти Ленинградской области, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

**Статья 3. Состав и структура Правил.**

1. Правила землепользования и застройки содержат:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

2. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) общие положения Правил землепользования и застройки;

2) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

3) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

4) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

5) о системе территориального планирования поселения;

6) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

7) о требованиях градостроительных регламентов к использованию территориальных зон;

8) о требованиях по охране окружающей среды и градостроительных ограничениях использования территорий поселения;

9) о подготовке и оформлении документов при предоставлении земельных участков на территории поселения;

10) об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

11) о правилах формирования земельных участков и объектов капитального строительства;

12) о порядке установления и взимания земельных платежей;

13) об осуществлении муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель Никольского городского поселения.

3. На карте градостроительного зонирования отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения.

4. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

5. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным либо другим линиям градостроительного регулирования;

- с учётом границ земельных участков;

- административным границам;

- естественным границам природных объектов;

- иным обоснованным границам.

7. На карте градостроительного зонирования отображаются также границы зон градостроительных ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, водоохранным, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения.

### Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, 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 и расположенные на них объекты капитального строительства:

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

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

2. На картах в Части II настоящих Правил выделены:

1) границы территориальных зон – на Карте градостроительного зонирования территории Никольского городского поселения;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий:

а) границы зон охраны объектов культурного наследия – на Карте зон с особыми условиями использования Никольского городского поселения;

б) границы зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности - на Карте зон с особыми условиями использования Никольского городского поселения.

3. На Карте градостроительного зонирования территории Никольского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

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

Границы территориальных зон, отраженные на Карте градостроительного зонирования, могут уточняться по фактическим границам земельных участков.

Границы территориальных зон на Карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам Никольского городского поселения;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

4. На Карте градостроительного зонирования территории Никольского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование объектов недвижимости в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в главе 12 настоящих Правил.

6. К объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на карте, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам главой 11, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 12 настоящих Правил.

7. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах Никольского городского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным главой 11 настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничениям по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности - в случаях, когда 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).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 11 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

- условно разрешённые виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках главы 11 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешённые как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации). Данный порядок не распространяется на деятельность на территории объектов культурного наследия.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Никольского городского поселения.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешённого использования недвижимости на другой разрешённый вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство;

- при изменении одного вида разрешённого использования недвижимости на другой вид разрешённого использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надёжности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешённого использования в администрацию Никольского городского поселения;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешённого вида использования на условно разрешённое. В этих случаях применяются процедуры, установленные главой 3 настоящих Правил.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешённого 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 земельных участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков;

- иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения могут устанавливаться индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории Никольского городского поселения.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешённого использования объектов недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешённого строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешённого использования объектов недвижимости.

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, водоотведения, средства связи и т.д.) являются всегда разрешёнными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

12. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений руководствоваться требованиями действующих нормативно-техническим документов (СНиП и др.), региональных и местных нормативах градостроительного проектирования.

### Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

1. Настоящие Правила землепользования и застройки являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с Правилами землепользования и застройки путём:

* публикации Правил землепользования и застройки в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет) или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил землепользования и застройки всем заинтересованным лицам;
* создания условий для ознакомления с Правилами землепользования и застройки в органе в области архитектуры и градостроительства администрации Никольского городского поселения;
* предоставления Правил землепользования и застройки в библиотеки муниципального образования.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и муниципального образования.

4. Нормативные и индивидуальные правовые акты муниципального образования в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

### Статья 6. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку.

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Никольского городского поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, образованные из состава государственных или муниципальных земель, в целях строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию Никольского городского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

- осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

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

Раздел земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы 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 земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

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

В указанных случаях контроль за соблюдением указанных требований осуществляет администрация Никольского городского поселения посредством проверки землеустроительной документации.

3. Собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешённым использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

2. Собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

3. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков.

4. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются Законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

5. Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешённым использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременно производить платежи за землю;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

6. Граждане и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

1) осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, Правилами землепользования и застройки;

2) не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

3) проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными, иными специальными нормативами, условиями использования участков, указанными в договорах аренды;

4) выполнять предписания государственных и муниципальных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, использования и охраны земель;

5) оказывать содействие должностным лицам, осуществляющим контроль в области градостроительства, использования и охраны земель, при исполнении ими своих обязанностей;

6) предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;

7) исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами.

### Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений.

1. В пределах своей компетенции в области градостроительных отношений администрация осуществляет следующие полномочия:

1) обеспечивает разработку, согласование и утверждение документов территориального планирования;

2) обеспечивает выбор и формирование земельных участков для строительства и для целей не связанных со строительством;

3) обеспечивает изготовление схем расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;

4) определяет градостроительные ограничения при предоставлении земельных участков;

5) готовит проекты постановлений администрации муниципального образования о предварительном согласовании места размещения объекта;

6) обеспечивает в случаях, установленных действующим законодательством, своевременную публикацию информации о земельных участках, предоставляемых на определенном праве и условиях, а также о предполагаемом строительстве на земельных участках;

7) выдает в установленном порядке разрешения на производство земляных работ и на выполнение всех видов инженерно-строительных работ;

8) участвует в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих объектов капитального строительства, а также для строительства новых объектов капитального строительства, реконструкции и капитального ремонта существующих объектов капитального строительства;

9) выдает разрешения на строительство, выдает разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

10) разрабатывает и утверждает градостроительные планы земельных участков;

11) оформляет градостроительные задания на разработку проектов планировки территорий в соответствии с требованиями настоящих Правил и оформленных в виде отдельного документа;

12) предоставляет в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для проведения публичных слушаний;

13) ведет карту градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

14) обеспечивает предоставление заинтересованным лицам информации, содержащейся в настоящих Правилах и утверждённой документации по планировке территории;

15) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством и нормативными правовыми актами Ленинградской области, Положением об органе администрации, уполномоченном в области архитектуры и градостроительства.

2. В пределах своей компетенции в области градостроительных отношений Совет депутатов осуществляет следующие полномочия:

1) утверждает порядок информирования о градостроительной деятельности на территории муниципального образования;

2) утверждает порядок проведения публичных слушаний в целях установления публичного сервитута для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения;

3) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области;

4) участвует в комиссии по выбору земельных участков для предварительного согласования места размещения объектов;

5) осуществляет иные полномочия, отнесенные Земельным, Градостроительным кодексами Российской Федерации и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования к полномочиям представительного органа местного самоуправления.

**Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки или - в области землепользования и застройки.**

1. В пределах своей компетенции в области земельных и градостроительных отношений администрация муниципального образования осуществляет следующие полномочия:

1) управляет и распоряжается земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования;

2) принимает постановления об установлении и прекращении в отношении земельного участка публичного сервитута (срочного или постоянного) для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения;

3) осуществляет муниципальный земельный контроль;

4) резервирует земли для муниципальных нужд;

5) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством и нормативными правовыми актами Ленинградской области, органов местного самоуправления Никольского городского поселения.

В пределах своей компетенции в области земельных Совет депутатов осуществляет следующие полномочия:

1) утверждает правила землепользования и застройки Никольского городского поселения;

2) утверждает порядок информирования о градостроительной деятельности на территории Никольского городского поселения и участия населения в принятии решений по вопросам застройки и использования территории муниципального образования;

3) утверждает положение о муниципальном земельном контроле;

4) утверждает положение об арендной плате за использование земель (земельных участках), находящихся в собственности муниципального образования;

5) утверждает порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы, а также порядок предоставления льгот по уплате арендной платы за пользование землей для земель (земельных участков), находящихся в собственности муниципального образования;

6) утверждает порядок проведения публичных слушаний в целях установления публичного сервитута для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения;

7) устанавливает максимальные размеры земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области;

8) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области;

### Статья 9. Положения о комиссии по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом и формируется главой муниципального образования для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой муниципального образования.

2. Комиссия:

1) рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 23 настоящих Правил;

2) рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 24 настоящих Правил;

3) организует проведение публичных слушаний в случаях и порядке, определенном статьями главы 6 настоящих Правил, правовым актом представительного органа местного самоуправления;

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

5) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам, предусмотренным статьями главы 8 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Персональный состав Комиссии формируется главой муниципального образования.

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации муниципального образования в области архитектуры и градостроительства; управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами муниципального образования; экономического развития, инвестиций и регулирования торговли; правовой работы.

В состав комиссии включаются:

1) два депутата представительного органа местного самоуправления муниципального образования;

2) лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций. Данная группа лиц состоит из двух человек. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления.

Секретарём Комиссии является работник органа местного самоуправления муниципального образования, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства.

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

5. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемые на заседании.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

Документы, рассматриваемые на заседаниях Комиссии, протоколы Комиссии хранятся в архиве Комиссии.

## **ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ.**

### Статья 10. Общие положения о градостроительной подготовке земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.

1. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам и обеспечения перехода прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территорий осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территорий.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. При разделении земельных участков должны быть обеспечены подъезды и подходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке территорий и застроенных территорий, но не разделённых на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки территории, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории всегда подготавливается градостроительный план земельного участка.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территорий без учета прав собственников объектов капитального строительства (их частей, включая квартиры), которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путём выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими Правилами.

6. Действия по градостроительной подготовке территорий и формированию земельных участков включают две стадии:

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Никольского городского поселения;

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

7. Результатом первой стадии действий являются:

1) градостроительные планы земельных участков, в составе которых содержатся проекты границ земельных участков, содержится иная информация, определённая частью 2 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) проекты границ земельных участков – элементов планировочной структуры, выделяемых для формирования и предоставления для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства;

3) проекты зон охраны для объектов культурного наследия.

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним - статьями 31, 32 настоящих Правил.

8. Проекты границ земельных участков, включая земельные участки – элементы планировочной структуры, утверждённые главой администрации Никольского городского поселения в составе документации по планировке территории, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством землеустроительных работ.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка (в пределах, не превышающих нормативно установленные показатели), в документацию по планировке территории вносятся изменения в порядке, который может быть установлен постановлением главы администрации Никольского городского поселения.

9. Результатом второй стадии действий являются кадастровые планы земельных участков.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового плана земельного участка утверждённого в соответствии с законодательством о государственном земельном кадастре (вплоть до принятия соответствующего федерального закона о государственном кадастре объектов недвижимости).

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определённом законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним - статьями 39, 40 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 19 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами Никольского городского поселения.

11. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи, в отношении него установлен градостроительный регламент либо целевое назначение и разрешённый вид использования (в случаях, когда градостроительный регламент не устанавливается и не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности, подготовлен кадастровый план земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

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

Земельные участки, сформированные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для строительства, только если они свободны от прав третьих лиц и не изъяты из оборота.

13. Градостроительная подготовка территорий может осуществляться по инициативе органов местного самоуправления Никольского городского поселения, физических и юридических лиц.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесённых на градостроительную подготовку территорий и формирование земельного участка, могут устанавливаться нормативными правовыми актами администрации Никольского городского поселения.

14. Если законом Ленинградской области не установлено иное, органы местного самоуправления Никольского городского поселения в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются земельными участками, расположенными в границах Никольского городского поселения, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрировано право частной собственности, право собственности Российской Федерации или Ленинградской области.

### Статья 11. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам.

1. Органы местного самоуправления Никольского городского поселения в соответствии с земельным законодательством могут распоряжаться в границах Никольского городского поселения землями, находящимися в муниципальной собственности, а так же землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделённых на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

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

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

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

1) определены и установлены на местности границы земельного участка; посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в пределах утверждённых границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

2) определено разрешённое использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии главой 12 настоящих Правил;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

4) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4. Лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки могут предоставляться копии градостроительного плана земельного участка и кадастрового плана земельного участка.

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления;

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

6. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г.)

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

Градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав на сформированные земельные участки.

Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определённом градостроительным законодательством и в соответствии с ним – главой 5 настоящих Правил.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации муниципального образования победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом главы администрации муниципального образования.

9. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке установленном земельным законодательством.

### Статья 12. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства.

1. Лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом Никольского городского поселения.

В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться:

- указание территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

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

- запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации Никольского городского поселения и проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки либо проекта межевания территории в виде отдельного документа готов обеспечить заявитель.

2. В течение десяти рабочих дней со дня регистрации заявки орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) указание о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка – о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

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

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски недостижения результата, связанные с отсутствием на соответствующей территории свободного от прав третьих лиц земельного участка, лежат на стороне заявителя – инициатора градостроительной подготовки территории.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Никольского городского поселения, иных источников информации путем:

- самостоятельных действий;

- использования информации, предоставленной органами администрации Никольского городского поселения;

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

4. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории с выделением для формирования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает:

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определённом органом администрации Никольского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

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

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

4) отражённую на топографической основе информацию о наличии зон охраны объектов культурного наследия в случае их смежного расположения с земельным участком либо утвержденный в соответствующем порядке проект зон охраны;

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

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию, в соответствии с определённым частью 2 настоящей статьи заключением органа администрации Никольского городского поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путём:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем – в случаях, если он вправе в соответствии с законодательством осуществлять такие работы;

2) заключения договора с организацией, которая в соответствии с законодательством вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки или проект межевания с проектом градостроительного плана земельного участка в соответствии с главой 5 настоящих Правил подлежит:

- проверке на соответствие установленным требованиям и подготовке заключения органом администрации Никольского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

- обсуждению на публичных слушаниях;

- представлению главе администрации Никольского городского поселения для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

- размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности – в случае его утверждения.

7. В случае, когда в составе документации по планировке территории утверждён градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, администрация Никольского городского поселения обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ и постановку на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка - в течение не более 45 дней со дня утверждения такой документации;

- в случае жилищного строительства проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка - в течение не более 45 дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка;

- в случае иного (кроме жилищного) строительства проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка - в течение не более 45 дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка.

8. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 38-41 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

### Статья 13. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации Никольского городского поселения.

1. Администрация Никольского городского поселения в лице ее органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

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

- осуществляемых на основе утверждённого администрацией Никольского городского поселения плана работ по планировке и межеванию неразделённых на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с органом администрации Никольского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом администрации Никольского городского поселения.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между органом администрации Никольского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, и победителем конкурса на выполнение работ по разработке документации по планировке территории, является:

- решение органа администрации Никольского городского поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, о способе планировки территории;

- задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определённом частью 4 статьи 13 настоящих Правил, передаваемые органом администрации Никольского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, исполнителю в соответствии с техническим заданием, прилагаемым к договору.

5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях исполнителя в части:

- получения согласования органа администрации Никольского городского поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 6 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный на распоряжение земельными участками, в соответствии с земельным законодательством, статьёй 33 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- землеустроительные работы по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;

- государственный кадастровый учёт земельного участка;

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;

- проведение торгов;

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

- иные действия в соответствии с законодательством.

### Статья 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства.

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

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

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка;

- выполнения действий в соответствии со статьёй 15 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном главой 5 настоящих Правил.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

- на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования).

### 

### Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, либо администрации Никольского городского поселения.

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц, территорий путем подготовки и представления главе администрации Никольского городского поселения:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации Никольского городского поселения, в том числе с учётом предложений, определённых пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) градостроительного регламента, утвержденного Советом депутатов Никольского городского поселения;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных городским Советом депутатов, а при их отсутствии - утвержденных администрацией Никольского городского поселения расчетных показателей обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

При отсутствии указанных документов решение о развитии застроенной территории может быть принято при наличии соответствующих документов, разработанных в отношении конкретной территории и утвержденных постановлением главы администрации Никольского городского поселения;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определённом главой 6 настоящих Правил, по следующим ниже основаниям. Победитель аукциона на развитие застроенной территории в первую очередь должен будет разработать проект планировки с проектом межевания и утвердить в соответствии со ст. 45, 46 Градостроительного кодекса с обязательным проведением процедуры публичных слушаний.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учёту положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включённые в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд за исключением случаев, определённых:

1) подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в собственности Ленинградской области или муниципальной собственности Никольского городского поселения, законом Ленинградской области установлены дополнительные случаи изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определённых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

6. Администрация Никольского городского поселения может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

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

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива администрации Никольского городского поселения может проявляться в форме:

- подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Совет депутатов Никольского городского поселения;

- подготовки в соответствии с генеральным планом, планом реализации генерального плана, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

- обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

- обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

- организации конкурсов на наилучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий.

- проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

### Статья 16. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей.

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территориях с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры) из состава государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Никольского городского поселения. В приложении к заявлению указываются:

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

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. В течение десяти рабочих дней со дня регистрации заявки орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, подготавливает и направляет заявителю решение о возможности реализации заявления:

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

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и органом администрации Никольского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства (аукциона – в случае жилищного строительства, торгов в форме аукциона или конкурса – в случае иного строительства).

3. Соглашение, указанное в пункте 2 части 2 настоящей статьи, подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной.

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

В соглашении указываются обязательства заявителя в установленный срок подготовить и представить в орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства:

- проект планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемого элемента планировочной структуры и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому предлагается проведение торгов по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях строительства;

- комплект документов и материалов для проведения торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства.

В соглашении указываются обязательства органа администрации Никольского городского поселения уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, перед заявителем при условии выполнения в установленные сроки обязательств заявителя:

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

- обеспечить действия, предусмотренные законодательством и главой 6 настоящих Правил в отношении обсуждения и утверждения проекта планировки территории в части определения границ элемента планировочной структуры;

- на основании утвержденного проекта планировки территории обеспечить проведение землеустроительных работ и государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в границах вновь образуемого элемента планировочной структуры;

- обеспечить координацию действий с органом администрации Никольского городского поселения, уполномоченным на распоряжение земельными участками, в части комплектования документов и материалов, проведения в установленном порядке торгов по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях строительства.

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

### Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Никольского городского поселения.

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

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе:

- лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

- администрации Никольского городского поселения, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;

- администрации Никольского городского поселения, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой администрации Никольского городского поселения, обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирном доме, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, обеспечивают подготовку проекта градостроительного плана земельного участка.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания территории;

- в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;

- собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;

- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме;

- органом администрации Никольского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством).

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

- границ фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка границ;

- соблюдения прав третьих лиц путем запрета установления на местности ограждений по границам земельных участков, а также путем признания неделимости земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания территории помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат проверке на соответствие установленным требованиям:

- органом администрации Никольского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

- правообладателями смежно расположенных земельных участков, объектов капитального строительства.

Посредством проверки устанавливается факт соответствия проектов межевания территории – и градостроительных планов земельных участков следующим требованиям:

а) техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

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

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

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

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей вопрос о согласовании решается посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания территории и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на публичные слушания и последующее утверждение главой администрации Никольского городского поселения.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для:

- проведения землеустроительных работ;

- возведения ограждений по границам земельного участка в порядке, установленном в соответствии с настоящими Правилами, другими нормативным правовыми актами администрации Никольского городского поселения, если такие действия не запрещены решением об утверждении градостроительного плана земельного участка.

5. В целях установления границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченное собственниками помещений в таком доме лицо может направить соответствующее заявление в орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства.

Орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, регистрирует заявку в день ее поступления и в течение десяти рабочих дней со дня поступления заявления направляет заявителю одно из следующих предложений:

1) заключить с органом администрации Никольского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, договор об оказании муниципальных услуг в части подготовки проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом – в случае, если иное не определено законодательством, и при наличии нормативного правового акта администрации Никольского городского поселения, определяющего возможность оказания органом администрации Никольского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, данного вида муниципальных услуг и размеры соответствующих тарифов на предоставление таких услуг;

2) в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими в соответствии с законодательством право выполнять указанные работы.

Подготовленные проект межевания территории и проект градостроительного плана земельного участка подлежат обсуждению на публичных слушаниях и последующему утверждению главой администрации Никольского городского поселения в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил.

6. Глава администрации Никольского городского поселения вправе по представлению органа администрации Никольского городского поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, утвердить градостроительный план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

7. Администрация Никольского городского поселения может по своей инициативе обеспечить действия по подготовке проектов межевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Никольского городского поселения;

- решения главы администрации Никольского городского поселения, принятого на основании обращения органа администрации Никольского городского поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, Комиссии по землепользованию и застройке, глав территориальных органов администрации Никольского городского поселения.

Орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обеспечивает реализацию инициатив администрации Никольского городского поселения в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания территории, если иное не установлено законодательством;

- заключения договоров по подготовке проектов межевания территории по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа.

### Статья 18. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляют:

- орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, - применительно к территориям общего пользования городского значения;

- территориальные администрации Никольского городского поселения - применительно к территориям общего пользования районного значения.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой Никольского городского поселения.

В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат приватизации.

Отнесение территорий общего пользования к территориям общего пользования городского и районного значения осуществляется в соответствии с нормативным правовым актом Никольского городского поселения, утверждаемым главой администрации Никольского городского поселения.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются органами, указанными в части 1 настоящей статьи, в составе проектов межевания территории.

4. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах в аренду, продолжительность которой не может превышать пять лет.

Порядок предоставления указанных земельных участков может быть установлен нормативным правовым актом Никольского городского поселения.

### Статья 19. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается органом администрации Никольского городского поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

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

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

а) органа администрации Никольского городского поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, – в случаях подготовки по инициативе администрации Никольского городского поселения территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам;

б) физических и юридических лиц - в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам;

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

4. Администрация Никольского городского поселения вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания и достоверности предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава администрации Никольского городского поселения вправе своим правовым актом создать, определить состав и порядок деятельности постоянно действующей Комиссии по координации развития и реконструкции инженерной инфраструктуры в границах Никольского городского поселения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами Никольского городского поселения.

Орган администрации Никольского городского поселения уполномоченный в области архитектуры и градостроительства вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям, вправе подавать:

1) собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 настоящей части вместе с документацией по планировке территории направляют в орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в срок не более 30 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

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

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части неущемления прав третьих лиц на смежно расположенных земельных участках.

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении органа администрации Никольского городского поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, рекомендации при подготовке проектной документации, а орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении органа администрации Никольского городского поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения, лица, указанные в пункте 1 настоящей части и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение органа администрации Никольского городского поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства.

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

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

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

7. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

- в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения;

- в орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, - в случае наделения такого органа полномочиями по оказанию услуг заинтересованным лицам по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

8. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Орган администрации Никольского городского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и - в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством, статьёй 33 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами.

9. Порядок действий по подготовке, заключению и реализации соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей комплексному освоению территории, нормативным правовым актом Никольского городского поселения.

## **ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.**

### Статья 20. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 58 - 90 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 23 настоящих Правил застройки.

### Статья 21. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других 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, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Никольского городского поселения.
2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.
3. Исключительным 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.

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

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

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения 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.

5. Для изменения вида разрешенного использования земельного участка на иной вид разрешенного использования, предусмотренный настоящими Правилами лицо, указанное в пункте 3 статьи 21 настоящих Правил, обращается на имя главы администрации с заявлением об изменении вида разрешенного объекта. По поручению главы администрации структурное подразделение администрации, уполномоченное заниматься вопросами архитектуры и градостроительства готовит выписку из Правил, содержащую перечень разрешенных видов использования установленных для данного объекта капитального строительства и (или) земельного участка. Выписка, подписанная главой администрации, выдается заявителю в течение 30 календарных дней с момента обращения. Процедура изменения вида разрешенного использования должна соответствовать процедуре, установленной в федеральном законодательстве.

6. Земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использования «для сельскохозяйственного использования» включаемые согласно настоящим Правилам в границы населенных пунктов, после изменения категории на «земли населенных пунктов» сохраняют разрешенное использования «для сельскохозяйственного использования» до момента обращения правообладателя земельных участков с заявлением об изменении вида разрешенного использования на иной, установленный для соответствующих земельных участков градостроительными регламентами.

### Статья 22. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (в соответствии с нормативными правовыми актами, региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области);
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (в соответствии региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области, проектами планировки территорий);
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области);
* иные показатели.

1. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.
2. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.
3. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, зон с особыми условиями использования территории.

### Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. В случаях, определённых главой 11 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 46 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе администрации муниципального образования.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

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

8. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается администрацией муниципального образования.

### Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Правообладатель земельного участка подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 24 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации муниципального образования.

6. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается администрацией муниципального образования.

### Статья 25. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, не соответствующих требованиям градостроительных регламентов.

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### Статья 26. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

1. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

2. На Карте градостроительного зонирования Никольского городского поселения помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться:

1) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе территории общего пользования;

2) особо охраняемые природные территории, земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

3. Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство органа в области архитектуры и градостроительства администрации Никольского городского поселения, подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

- посредством фиксации, установления, изменения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков, в том числе территорий общего пользования;

- определят дифференциацию назначения частей указанных территорий, земельных участков.

## **ГЛАВА 4. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.**

### Статья 27. Основания для изъятия земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Никольского городского поселения.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации 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:

1) наличие соответствующих муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

2) невозможности реализации муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами Никольского городского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло- , водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

4. Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

### Статья 28. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд.

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд муниципального образования, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета муниципального образования.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

### Статья 29. Резервирование земельных участков для реализации муниципальных нужд.

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами Никольского городского поселения.

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

1) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации муниципальных нужд);

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

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

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) 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 муниципальных нужд;

2) 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 муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Принимаемое решение о резервировании должно содержать:

1) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие муниципальных нужд;

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

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

6. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

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

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

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

### Статья 30. Установление публичных сервитутов.

1. Органы местного самоуправления Никольского городского поселения в пределах их полномочий 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 законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

## **ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.**

### Статья 31. Общие положения о планировке территории.

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

- проектов межевания как отдельных документов;

- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

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

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

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

г) другие границы.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

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

б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

* характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
* красные линии;
* линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил застройки;
* границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
* границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
* границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
* границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
* границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
* и другие.

4. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке.

### Статья 32. Особенности подготовки документации по планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования осуществляется на основании Генерального плана муниципального образования, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования, а также на основании предложений физических и юридических лиц.
3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

* решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией муниципального образования;
* заказ на подготовку данной документации;
* задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация муниципального образования (орган в области архитектуры и градостроительства администрации Никольского городского поселения), либо физическое и юридическое на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается администрацией муниципального образования.

1. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией муниципального образования. Документация по планировке территории утверждается главой администрации муниципального образования.
2. Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.
3. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".
4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в орган в области архитектуры и градостроительства Никольского городского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.
5. Документация по планировке разрабатывается, по общему правилу, специализированной организацией на конкурсной основе.
6. Орган в области архитектуры и градостроительства администрации Никольского городского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения органом в области архитектуры и градостроительства администрации Никольского городского поселения разработанной документации по планировке. По результатам проверки органа в области архитектуры и градостроительства администрации Никольского городского поселения направляет документацию по планировке главе муниципального образования для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.
7. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьёй 47 настоящих Правил.
8. Орган в области архитектуры и градостроительства администрации Никольского городского поселения направляет главе администрации подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.
9. Глава администрации муниципального образования, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в орган в области архитектуры и градостроительства администрации Никольского городского поселения на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.
10. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.
11. Положения, установленные частями 1-13 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки как отдельных документов; 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе; 3) проектов межевания как отдельных документов.
12. Положения, установленные частями 1-13 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания; 2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

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

### Статья 33. Работы по формированию земельных участков.

* 1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости. Не допускается предоставлять земельные участки, не сформированные как объекты недвижимости, для любого строительства.

Сформированным считается земельный участок, в отношении которого осуществлён государственный кадастровый учёт, определены разрешённое использование и технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плата за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Формирование земельного участка производится в соответствии со статьёй 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

* 1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:
     + без предварительного согласования мест размещения объектов;
     + с предварительным согласованием мест размещения объектов.
  2. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится:

- при размещении объекта на территории Никольского городского поселения в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами (в том числе при проведении торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка);

- при предоставлении земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства;

- в случае предоставления земельного участка для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

- при предоставлении земельного участка акционерному обществу, сто процентов акций которого принадлежит Российской Федерации, управляющей компании, в случае привлечения их в порядке, предусмотренном законодательством РФ об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счёт средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами;

- при предоставлении земельного участка резиденту особой экономической зоны.

* 1. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.
  2. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.
  3. Формирование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Никольского городского поселения, производится за счёт средств администрации Никольского городского поселения либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.
  4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:
     + гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
     + земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Никольского городского поселения или из состава земель, собственность на которые не разграничена.

### Статья 34. Условия предоставления (изъятия) земельных участков.

### Процедуры предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель:

1. Для получения земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заинтересованное лицо подает заявление в администрацию Никольского городского поселения с приложением необходимых документов. В заявлении указывается: назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок, перечень необходимого инженерного обеспечения объекта.

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

- без предварительного согласования мест размещения объектов;

- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) за исключением случаев, предусмотренных [пунктом](#sub_3021) 4 настоящей статьи.

4. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности или на который государственная собственность не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного решением совета депутатов Никольского городского поселения.

Администрация Никольского городского поселения или в случаях, установленных законодательством, орган исполнительной власти Ленинградской области, после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта, лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка, указанное в абзаце втором настоящего пункта, является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

5. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в  [пункте 1 статьи 20](#sub_2001) Земельного кодекса Российской Федерации, - 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.

6. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О Государственном Кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение разрешенного использования земельного участка;

- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);

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

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

2) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

3) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

7. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. В случае если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 2, 3 пункта 6 настоящей статьи, если иной порядок не установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

9. Решение органа исполнительной власти Ленинградской области или администрации муниципального образования о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием для:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

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

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

10. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

11. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

12. В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает орган исполнительной власти Ленинградской области или администрацию муниципального образования, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

13. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта на территории Никольского городского поселения в соответствии с градостроительной документацией и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда, либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

***Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения территории для жилищного строительства:***

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных  [подпунктом 5 пункта 1 статьи 24](#sub_2415) Земельного кодекса Российской Федерации - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных  [подпунктом 5 пункта 1 статьи 24](#sub_2415),  [пунктом 2.1 статьи 30](#sub_3021) и  [пунктом 27 статьи 38.1](#sub_380127) Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства осуществляется на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка орган исполнительной власти Ленинградской области или администрация Никольского городского поселения, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно органом исполнительной власти Ленинградской области или главой администрации Никольского городского поселения.

В случае если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, органом исполнительной власти Ленинградской области или администрацией Никольского городского поселения принимается решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в  [абзаце первом](#sub_31031) настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

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

4. 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.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

### Статья 35. Нормы предоставления земельных участков.

1. Законом Ленинградской области от 29.10.2003 № 83-оз «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство» устанавливаются:

1) предельные минимальные размеры земельных участков:

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - 1 гектар

- для садоводства - 0,05 гектара

- для дачного строительства - 0,05 гектара.

- для ведения огородничества - 0,01 гектара

- для ведения животноводства - 0,01 гектара

2) предельные максимальные размеры земельных участков:

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - 50 гектаров

- для садоводства - 0,12 гектара

- для дачного строительства - 0,20 гектара

- для огородничества - 0,10 гектара

- для животноводства - 5 гектар

2. Предоставление гражданам земельных участков на территории Ленинградской области для указанных целей сверх установленных указанным Законом Ленинградской области предельных максимальных размеров осуществляется на основании договоров аренды.

3. Земельные участки в установленном порядке предоставленные гражданам в собственность до вступления в силу указанного Закона Ленинградской области сверх предельных максимальных либо ниже предельных минимальных размеров, предусмотренных [пунктом 1](#sub_201) настоящей статьи, сохраняются за ними на праве собственности.

4. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность **бесплатно** из земель, находящихся в федеральной собственности, устанавливаются федеральными законами.

5. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность **бесплатно** из земель, находящихся в государственной собственности Ленинградской области, установлены Законом Ленинградской области от 24.09.2008 г. № 105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального строительства на территории Ленинградской области».

6. Для целей, не указанных в  [пунктах 1](#sub_3301) и 4 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с Правилами землепользования и застройки Никольского городского поселения, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

### Статья 36. Межевание территории.

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

2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

3. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, то для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых, в частности, отображаются красные линии, линии отступа от красных линий, границы различных зон. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

### Статья 37. Градостроительный план земельного участка.

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

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа. Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 г. № 840.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

- 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;

- минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается строительство зданий, строений, сооружений;

- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента); при этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

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

5. 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 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.

6. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией Никольского городского поселения и утверждается главой администрации Никольского городского поселения.

7. Градостроительные планы земельных участков готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц. Градостроительный план выдаётся заявителю в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления без взимания платы.

## **ГЛАВА 6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.**

**Статья 38. Право на строительные изменения объектов недвижимости и основания для его реализации.**

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 40 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 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 случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 40 настоящих Правил.

### Статья 39. Подготовка проектной документации.

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

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

2. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

3. Подготовку проектной документации осуществляет застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

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

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

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

4) 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.

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

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

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.

6. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 83 от 13.02.2006).

7. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. 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. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

### Статья 40. Выдача разрешений на строительство.

1. В границах Никольского городского поселения разрешение на строительство выдается органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации Никольского городского поселения.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Ленинградской области.

2. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию Никольского городского поселения или, в определенных Градостроительным кодексом РФ случаях, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ленинградской области, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

3. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

4. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

6. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

7. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации (постановление Правительства № 698 от 24.11.2005)

8. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

9. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, с учетом строительных норм и правил. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, 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.

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

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

### Статья 41. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться [застройщик](#sub_1016) либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство

3. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства 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.

4. В случае если 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 работ должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора органы извещение о начале таких работ с приложением следующих документов:

1) копии разрешения на строительство;

2) проектной документации в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копии документа о вынесении на местность линий отступа от  [красных линий](#sub_1011);

4) общего и специального журналов, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительного заключения государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

6. 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.

7. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства,  [реконструкции](#sub_1014), 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.

8. В случае обнаружения в процессе строительных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить работы и известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

### Статья 42. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию.

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

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

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

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

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

- паспорта на установленное оборудование;

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

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

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

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

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

- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- проверяет качество 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.

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

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

4. В соответствии с Федеральным Законом от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации» до 1 января 2010 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

5. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ленинградской области или администрацию Никольского городского поселения, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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](#sub_1014), капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

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

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

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

6. 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 пункте 5 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

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

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

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является также невыполнение застройщиком требования о передаче в органы, выдавшие разрешение на строительство, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и разделов проектной документации, указанных в статье 40 настоящих Правил. В данном случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после безвозмездной передачи в орган, выдавший разрешение на строительство, копий перечисленных документов.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в органы, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения  [градостроительной деятельности](#sub_101).

9. 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.

10. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным Законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О Государственном Кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

11. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

12. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698.

### Статья 43. Строительный контроль.

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

Строительный контроль проводится:

- лицом, осуществляющим строительство;

- застройщиком или заказчиком (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора). 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.

2. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта и работ, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения. По результатам проведения контроля составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

3. При выявлении недостатков указанных в пункте 2 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков.

4. 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.

## **ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

### Статья 44. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки.

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке проводятся в целях обсуждения:

1) проекта Правил;

2) предложений о внесении изменений в Правила;

3) вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

4) вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения администрации Никольского городского поселения.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Никольского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими порядок их проведения.

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает:

1) глава Никольского городского поселения - при проведении публичных слушаний по проекту Правил и предложениям о внесении изменений в Правила;

2) глава администрации Никольского городского поселения - при проведении публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости, на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектов планировки территорий и проектов межевания территорий.

4. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта Правил или проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

2) не более одного месяца со дня оповещения жителей Никольского городского поселения о времени и месте проведения публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

3) не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения жителей Никольского городского поселения о времени и месте проведения публичных слушаний по обсуждению проектов планировки территорий и проектов межевания территории до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

5. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) дату, время и место проведения публичных слушаний;

в) проект решения о внесении изменений в Правила (при проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила) в качестве приложения;

г) указание на орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Никольского городского поселения в сети «Интернет».

6. Организация проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки (кроме случаев проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий) возлагается на комиссию по землепользованию и застройке Никольского городского поселения (далее – Комиссия), состав и порядок деятельности которой определяется главой администрации Никольского городского поселения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, несут, соответственно, органы местного самоуправления Никольского городского поселения (при проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила, проектам документации по планировке территорий), а при проведении публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении таких разрешений.

8. Уполномоченный на проведение публичных слушаний орган:

1) информирует участников публичных слушаний:

- о порядке и сроках приема заявлений и предложений;

- об адресах, по которым принимаются предложения и замечания;

- о порядке ознакомления населения с предложениями о внесении изменений в Правила, заявлениями о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектами планировки территорий и проектами межевания территорий;

- о регламенте проведения публичных слушаний.

2) размещает документы, материалы по теме публичных слушаний в местах проведения публичных слушаний.

9. Участники публичных слушаний вправе представлять в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний не позднее, чем за 2 дня до проведения публичных слушаний.

10. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

11. С учетом положений протокола комиссия по землепользованию и застройке Никольского городского поселения подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

12. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Никольского городского поселения в сети «Интернет».

### Статья 45. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

1. Инициаторами внесения изменений в настоящие Правила могут быть федеральный орган исполнительной власти, Правительство Ленинградской области, органы местного самоуправления Тосненского муниципального района, органы местного самоуправления Никольского городского поселения, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются заинтересованными лицами непосредственно в комиссию по землепользованию и застройке Никольского городского поселения.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Никольского городского поселения.

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

5. Администрация Никольского городского поселения осуществляет проверку проекта решения о внесении изменений настоящие Правила, подготовленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), Генеральному плану Никольского городского поселения, схемам территориального планирования Тосненского муниципального района, схемам территориального планирования Ленинградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

6. По результатам указанной в части 5 настоящей статьи проверки администрация Никольского городского поселения направляет проект Правил главе Никольского городского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 5 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

7. Глава Никольского городского поселения при получении от администрации Никольского городского поселения проекта Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией в порядке проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки в соответствии с решением Совета депутатов Никольского городского поселения «О порядке проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Никольского городского поселения.

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает:

1) подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Никольского городского поселения в сети «Интернет»;

2) в случае необходимости внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представление указанного проекта главе администрации Никольского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава администрации Никольского городского поселения с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 9 настоящей статьи, в течение десяти дней после предоставления ему проекта решения о внесении изменений в Правила принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила на Совет депутатов Никольского городского поселения;

2) об отклонении проекта решения с указанием даты его повторного представления.

11. Глава администрации Никольского городского поселения направляет на Совет депутатов Никольского городского поселения:

1) проект решения о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему;

2) заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;

- заключения о результатах публичных слушаний;

3) заключение органа в области архитектуры и градостроительства администрации Никольского городского поселения, о соответствии проекта предложений всем установленным законом требованиям.

12. Совет депутатов Никольского городского поселения по результатам рассмотрения документов, представленных главой администрации Никольского городского поселения, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) направить проект решения о внесении изменений в Правила главе администрации Никольского городского поселения на доработку.

13. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Никольского городского поселения в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Никольского городского поселения.

### Статья 46. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров.

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования Никольского городского поселения.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию Никольского городского поселения. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления. В течение трех дней после регистрации заявления администрация Никольского городского поселения запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в администрацию Никольского городского поселения в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки администрация Никольского городского поселения подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет главе Никольского городского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой Никольского городского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами Никольского городского поселения;

- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности - экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, 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.

Комиссия подготавливает и направляет главе Никольского городского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой Никольского городского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

### Статья 47. Публичные слушания по вопросам подготовке документации по планировке и межевания территории.

Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Краснодарского края, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае не нарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования;

6) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее тридцати дней со дня публикации, распространения сообщения об их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства об их проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их главе Никольского городского поселения.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Глава Никольского городского поселения с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии, либо об отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

## **ГЛАВА 7. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

### Статья 48. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1. Информационная система обеспечения [градостроительной деятельности](#sub_101) в Никольском городском поселении - организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения [градостроительной деятельности](#sub_101) в Никольском городском поселении является администрация Никольского городского поселения.

Порядок ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также порядок предоставления сведений из этой системы осуществляется в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и иными нормативными правовыми актами.

### Статья 49. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе сведения, копии документов и материалов, включая:

1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):

а) о документах [территориального планирования](#sub_102) Российской Федерации в части, касающейся территории Никольского городского поселения;

б) о документах территориального планирования Ленинградской области в части, касающейся территории Никольского городского поселения;

в) о документах территориального планирования Тосненского муниципального района в части, касающейся территории Никольского городского поселения;

г) о Генеральном плане Никольскогго городского поселения, о материалах по его обоснованию;

д) о настоящих Правилах, о внесении в них изменений;

е) о документации по планировке территории;

ж) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов [инженерных изысканий](#sub_1015);

з) об изъятии и о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

и) о геодезических и картографических материалах;

2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках в виде копий и карт, включая:

а) градостроительный план земельного участка;

б) результаты инженерных изысканий;

в) сведения о площади, о высоте и об этажности объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные [пунктами 2](#sub_480122), [8-10 части 12 статьи 48](#sub_480128) Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

г) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

д) заключение государственной экспертизы проектной документации;

е) разрешение на строительство;

ж) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

з) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

и) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

к) акт приемки объекта капитального строительства;

л) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

м) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного [объекта капитального строительства](#sub_1010), расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

н) иные документы и материалы в составе дел о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Ленинградской области о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Никольского городского поселения.

## **ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЕЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

### Статья 50. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления Никольского городского поселения, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральным планам Никольского городского поселения, населенных пунктов, входящих в состав Никольского городского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральные планы изменений;

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

3) иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

### Статья 51. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в комиссию по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Никольского городского поселения.

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

Проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и главой 6 настоящих Правил.

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации Никольского городского поселения, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки Никольского городского поселения. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации Никольского городского поселения направляет проект соответствующих предложений на Совет депутатов Никольского городского поселения.

2. Изменения части II Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения органа в области архитектуры и градостроительства администрации Никольского городского поселения.

### ГЛАВА 9. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЕЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

**Статья 52. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства.**

1. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на:

- комплексное благоустройство объекта, включающее в себя благоустройство территории и обновление, изменение (реконструкцию) фасадов зданий, сооружений, ее окружающих или находящихся на ней;

- благоустройство территории объекта (в том числе прилегающей) или ее части;

- обновление, изменение фасадов зданий, сооружений или обновление, реконструкцию, замену объектов некапитального типа и их комплексов.

2. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на основании задания на проектирование, выдаваемого заказчиком (инвестором), и в соответствии с действующими государственными нормативными документами, стандартами, требованиями настоящих Правил.

Состав и содержание проектной документации определяются заказчиком в задании на проектирование по согласованию с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

Проектная документация на объекты благоустройства, располагаемые в исторической среде или в зонах охраны памятников истории и культуры, согласовывается с органами государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры.

Согласованную в установленном порядке проектную документацию заказчик передает в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства для установления соответствия проекта градостроительным и техническим регламентам (до их утверждения - СНиП), настоящим Правилам и иным муниципальным нормативным правовым актам.

В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно-планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, вправе вынести данный проект на Комиссию по землепользованию и застройке Никольского городского поселения.

3. Разработка, финансирование, утверждение проектной документации, внесение в нее изменений в соответствии с замечаниями согласующих органов и органов надзора, определение способа ее использования являются неотъемлемым правом и обязанностью заказчика (инвестора) и осуществляются в установленном порядке по его инициативе за счет собственных средств и под его полную ответственность.

4. Производство строительных работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и сдача их в эксплуатацию (кроме объектов некапитального типа и их комплексов) осуществляются в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Ленинградской области и органов местного самоуправления.

### Статья 53. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений.

1. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений (в том числе некапитального типа) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Ленинградской области и Никольского городского поселения.

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов, подлежат согласованию с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

2. В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:

- выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;

- обеспечивать пожаробезопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;

- проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;

- производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки объекта некапитального типа только по согласованию с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, использовать объект некапитального типа по разрешенному назначению.

3. Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, телефонные будки, металлические гаражи и иные сооружения), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 м.

4. Запрещается:

- установка объектов некапитального типа на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;

- самовольные изменения внешнего вида объектов некапитального типа, их параметров (в том числе обкладка кирпичом).

### Статья 54. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства.

1. Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.

Элементы уличного оборудования (палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы) не должны создавать помех движению пешеходов и автотранспорта.

Не допускается установка палаток, лотков, иного оборудования уличной торговли на прилегающих территориях павильонов, остановок общественного транспорта, постов ГИБДД, иных контрольных постов.

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения. Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

2. Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.

3. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения - требования СНиП.

Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

4. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным органном, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустраивать защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД ОВД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

5. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре населенного пункта и вдоль магистральных и (или) главных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток в соответствии с проектом, согласованным с уполномоченным органом в области архитектуры и градостроительства.

На угловых домах кварталов в темное время суток аншлаги (номер дома и название улицы) должны иметь подсветку.

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара. Опоры, кронштейны светильников и фонарей в исторической части населенного пункта следует выполнять из литого или кованого металла по проекту, согласованному органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

6. Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям.

Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна.

7. Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений Совета депутатов Никольского городского поселения, а также согласованных и утвержденных проектов.