

## СОДЕРЖАНИЕ

ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....	7
Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ .....	8
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	8
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах .....	8
Статья 2. Общие положения о регулировании землепользования и застройки в Катайском муниципальном округе Курганской области .....	14
Статья 3. Правовой статус правил землепользования и застройки Катайского муниципального округа Курганской области .....	15
Статья 4. Назначение и состав настоящих Правил .....	16
Статья 5. Отношения, регулируемые настоящими Правилами .....	18
Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	20
Статья 7. Градостроительное зонирование территории .....	21
Статья 8. Градостроительные регламенты и их применение .....	22
Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ КАТАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА .....	24
Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил .....	24
Статья 10. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Катайского муниципального округа Курганской области .....	25
Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ .....	25
Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	25
Статья 12. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид .....	26
Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	27
Статья 14. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	28
Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	29
Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ КАТАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ .....	30
Статья 16. Общие положения .....	30
Статья 17. Проект планировки территории .....	31
Статья 18. Проект межевания территории .....	31

Статья 19. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории Катайского муниципального округа Курганской области органами местного самоуправления.....	32
<b>Глава 5. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>33</b>
Статья 20. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	33
Статья 21. Особенности организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, проекту решения о внесении в них изменений .....	35
Статья 22. Особенности организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	36
Статья 23. Особенности организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	37
Статья 24. Особенности организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории.....	37
<b>Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА .....</b>	<b>38</b>
Статья 25. Основания для рассмотрения Главой Катайского муниципального округа Курганской области вопроса о внесении изменений в настоящие Правила.....	38
Статья 26. Лица, имеющие право вносить предложения об изменении настоящих Правил в Комиссию .....	39
Статья 27. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.....	40
<b>Глава 7. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>42</b>
Статья 28. Основные положения и принципы градостроительной подготовки территорий и земельных участков по заявлениям физических и юридических лиц .....	42
Статья 29. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель .....	45
Статья 30. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей .....	46
Статья 31. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе Администрации Катайского муниципального округа Курганской области.....	49
Статья 32. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции объектов недвижимости по инициативе собственников недвижимости .....	49
Статья 33. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду для возведения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения .....	50

Статья 34. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры .....	51
Статья 35. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции .....	51
Глава 8. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ КАТАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА .....	53
Статья 36. Основы землепользования на территориях Катайского муниципального округа вне границ населенных пунктов .....	53
Статья 37. Общий порядок предоставления земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности на территории Катайского муниципального округа Курганской области .....	54
Глава 9. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ КАТАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА .....	55
Статья 38. Основы землепользования на территории Катайского муниципального округа Курганской области .....	55
Статья 39. Порядок предоставления земельных участков из земель муниципальной собственности на территории Катайского муниципального округа Курганской области.....	56
Статья 40. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации Катайского муниципального округа Курганской области .....	57
Статья 41. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц.....	57
Статья 42. Публичные сервитуты.....	58
Статья 43. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....	59
Статья 44. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.....	59
Статья 45. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд .....	61
Статья 46. Платежи за землю на территории Катайского муниципального округа Курганской области .....	63
Статья 47. Земельный контроль (надзор).....	64
Глава 10. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....	64
Статья 48. Основные принципы организации застройки территории населенных пунктов, входящих в состав Катайского муниципального округа Курганской области .....	64
Статья 49. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	66
Статья 50. Экспертиза и утверждение проектной документации .....	67
Статья 51. Выдача разрешения на строительство.....	68
Статья 52. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства.....	72
Статья 53. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство.....	74
Статья 54. Вынос осей зданий, сооружений на местности.....	74
Статья 55. Осуществление строительного надзора и строительного контроля .....	74
Статья 56. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию.....	77

Статья 57. Контроль над осуществлением застройки на территории Катайского муниципального округа Курганской области со стороны Администрации Катайского муниципального округа Курганской области .....	80
<b>Глава 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КАТАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА.....</b>	<b>80</b>
Статья 58. Планировочная организация территории.....	80
Статья 59. Виды и границы территориальных зон, установленные настоящими Правилами.....	81
Статья 60. Линии градостроительного регулирования .....	81
Статья 61. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту .....	82
<b>Глава 12. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ..</b>	<b>83</b>
Статья 62. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.....	83
Статья 63. Действия настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правам .....	84
Статья 64. Использование и строительные изменения существующих объектов недвижимости, не соответствующих Правилам .....	85
Статья 65. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации .....	86
Статья 66. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	86
Статья 67. Ответственность за нарушение Правил .....	87
<b>Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....</b>	<b>88</b>
Статья 68. Состав и содержание карты градостроительного зонирования .....	88
Статья 69. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования .....	88

## **ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Правила землепользования и застройки Катайского муниципального округа Курганской области (далее – Правила) устанавливают:

- территориальные зоны;
- градостроительные регламенты;
- порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений.

Правила землепользования и застройки наряду с законодательными и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации, Курганской области, органов местного самоуправления Катайского муниципального округа создают условия рационального использования территории Катайского муниципального округа с целью:

- формирования гармоничной среды жизнедеятельности;
- планировки, застройки и благоустройства территории;
- реализации программ жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур;
- бережного природопользования.

Правила являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Курганской области, Уставом Катайского муниципального округа Курганской области, Генеральным планом Катайского муниципального округа Курганской области, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Катайского муниципального округа Курганской области, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

# Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

**Береговая полоса** – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования. Ширина береговой полосы устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Российской Федерации и является территорией общего пользования.

**Дом блокированной застройки** – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

**Блок-секция** – самостоятельный в конструктивном отношении объемно-планировочный элемент здания, ограниченный наружными стенами или (и) деформационными швами.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве допускаемых.

Разрешенное использование может быть следующих видов:

основные виды разрешенного использования

вспомогательные виды

условно разрешенные виды использования

**Водоохранная зона водных объектов** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**Высота здания, строения, сооружения** – вертикальный размер, измеряемый от проектной отметки земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания, строения, сооружения.

**Высота этажа** – равна вертикальному расстоянию от уровня пола данного этажа до уровня пола вышележащего этажа.

**Главный фасад** – это основная сторона здания, которая обращена к главному входу и часто является наиболее декорированной и представительной.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного

проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства.

**Градостроительная документация** – документы территориального планирования (генеральный план Катайского муниципального округа), градостроительного зонирования (настоящие Правила), документация по планировке территорий (проекты планировки, проекты межевания территории).

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий в целях определения территориальных зон для установления градостроительных регламентов.

**Градостроительные ограничения** – требования и факторы, ограничивающие градостроительную деятельность на конкретной территории.

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

**Заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ.

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

**Землевладельцы** – это лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения. Землевладельцами могут быть только физические лица.

**Земельный участок как объект градостроительной деятельности** – недвижимая вещь, которая представляет собой часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельном законодательстве порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, или которая предназначена для размещения указанных объектов.

**Землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования.

**Зонирование** – деление всей территории в границах Катайского муниципального округа на зоны с установлением для каждой из них (и для всех земельных участков в этих зонах) градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохраные зоны, зоны затопления,

подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Зоны охраны объектов культурного наследия** – территории, границы и особые условия использования которых, определяются законодательством об объектах культурного наследия.

**Изменение объекта недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений.

**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.

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, сетей инженерно-технического обеспечения, инженерного оборудования, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование территории Катайского муниципального округа.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

**Киоск** – одноэтажное сооружение, предназначенное для мелкооптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения.

**Комплексное развитие территорий** – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования Катайского муниципального округа.

**Кондоминиум** – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости. При этом отдельные части (помещения), предназначенные для жилых или иных целей, находятся в частной, государственной или муниципальной собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

**Коэффициент застройки (процент застройки)** – это отношение площади застройки к площади земельного участка.

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

**Линии градостроительного регулирования** –  
красные линии;  
границы земельных участков;  
линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки);  
границы зон действия публичных сервитутов;

границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд;

границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

**Линии регулирования застройки** – это граница застройки, которая устанавливается при размещении зданий, строений и сооружений с отступом от красной линии или границ земельного участка.

**Машино-место** – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

**Микрорайон (квартал)** – планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами.

**Многоквартирный дом** – здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

**Многоквартирный дом** – это жилой дом, в котором есть квартиры, общие помещения и инженерные системы (Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда, утв. Госстроем от 02.03.2004 № МДК 2-04.2004).

**Непросматриваемая часть ограждения** – глухая непросматриваемая плоскость или плоскость с шириной зазора между элементами ограждения менее ширины элемента.

**Нормативы градостроительного проектирования** – совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории.

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

**Объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства» и «индивидуальный жилой дом» применяются в настоящих Правилах в одном значении.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

**Объект культурного наследия** – объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального округа (объект местного значения) а также объект археологического наследия.

**Отклонения от Правил** – санкционированное в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил 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.

**Отметка входной группы** – разница в метрах между отметкой уровня земли, примыкающей к зданию, строению, сооружению и чистовой отметки отделки пола на входе в первый этаж здания, строения, сооружения.

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

**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.

**Правоустанавливающие документы** – акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, изданные в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, иные акты или решения суда, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество.

**Проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов капитального строительства, а также благоустройства их земельных участков.

**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 Курганской области, нормативным правовым актом Думы Катайского муниципального округа Курганской области с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по территориальному планированию, планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство.

**Разрешение на строительство** – документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее – требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется

подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами.

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

**Санитарно-защитная зона** – озелененная территория специального назначения, отделяющая жилую часть города от промышленного предприятия и иного объекта в соответствии с действующим законодательством; размеры и организация санитарно-защитной зависят от характера и степени вредного влияния объекта на окружающую среду.

**Снос объекта капитального строительства** – ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей.

**Стоянка автомобилей** – открытая площадка, предназначенная для хранения и (или) парковки автомобилей.

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

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

**Текстура** – наблюдаемые на поверхности внешние признаки структуры материала, из которого предмет изготовлен (рисунок, цвет).

**Типовой этаж** – этаж здания, планировочное и конструктивное решение которого неоднократно повторяется по высоте здания.

**Территориальное планирование** – планирование развития территорий Катайского муниципального округа Курганской области, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

**Территория объекта культурного наследия** – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном

действующим законодательством; на котором расположен объект (выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

**Технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации.

Технические регламенты устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

До принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании.

**Улично-дорожная сеть (УДС)** – система объектов капитального строительства, включая улицы и дороги различных категорий и входящие в их состав объекты дорожно-мостового строительства (путепроводы, мосты, туннели, эстакады и другие подобные сооружения), предназначенные для движения транспортных средств и пешеходов, проектируемые с учетом перспективного роста интенсивности движения и обеспечения возможности прокладки инженерных коммуникаций. Границы УДС закрепляются красными линиями. Территория, занимаемая УДС, относится к землям общего пользования транспортного назначения.

**Уличный фронт** – здания, строения, сооружения, примыкающие к «красным линиям» уличной дорожной сети, включая пешеходные тротуары.

**Фактура** – внешнее строение поверхности материала с ее характерным рельефом.

**Цвет элемента здания** – цвет, подобранный проектом для определенного конструктивного элемента. Колеры элементов здания вносятся в таблицу колеров, которая входит в состав проекта.

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

**Эксперт публичных слушаний** – лицо, предоставившее в письменном виде заключение по вопросам, выносимым на публичные слушания, и принимающее участие в прениях для их аргументации;

**Элемент планировочной структуры** – это часть территории Катайского муниципального округа. К таким элементам относятся, например, квартал, микрорайон, район и другие подобные элементы.

**Элемент планировочной структуры** – часть территории поселения, муниципального округа, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**Элементы входных групп** – козырьки, навесы (в том числе их несущие конструкции – при наличии), лестницы, площадки, ступени, в случае организации выступающей входной группы – стены.

## **Статья 2. Общие положения о регулировании землепользования и застройки в Катайском муниципальном округе Курганской области**

1. Градостроительная деятельность на территории Катайского муниципального округа Курганской области осуществляется на основании документов территориального планирования, настоящих Правил и документации по планировке территории. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства физическими и юридическими лицами, подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления осуществляется в соответствии с действующим законодательством. Соблюдение красных линий, утвержденных проектами планировки территории, является обязательным условием осуществления градостроительной деятельности на территории Катайского муниципального округа Курганской области.

2. Точечное строительство, в результате которого на территории Катайского муниципального округа Курганской области могут быть возведены отдельно стоящие и (или) пристроенные объекты капитального строительства, либо может быть осуществлена реконструкция ранее созданных объектов капитального строительства с увеличением общей площади этих объектов более чем на десять процентов, если создание и реконструкция указанных объектов не соответствуют проектам планировки и проектам межевания территории Катайского муниципального округа Курганской области, не допускается.

### **Статья 3. Правовой статус правил землепользования и застройки Катайского муниципального округа Курганской области**

1. Настоящие Правила являются документом градостроительного зонирования Катайского муниципального округа Курганской области и устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения и внесения изменений в настоящие Правила.

Градостроительное зонирование осуществляется:

- для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
- для обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- для подготовки документов о передаче прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
- для контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

2. Правила подлежат применению на всей территории Катайского муниципального округа в границах, установленных согласно Закону Курганской области от 29.09.2022 № 64 «Об установлении границ муниципального образования Катайского муниципального округа Курганской области». Границы населенных пунктов определены в соответствии с Генеральным планом Катайского муниципального округа Курганской области.

В соответствии с Законом Курганской области от 27.12.2007 № 316 «Об административно-территориальном устройстве Курганской области», в состав Катайского муниципального округа Курганской области входят следующие населенные пункты:

№ п/п	Наименование	Статус территориальной единицы	Статус населенного пункта
1	Катайск	населенный пункт	город
2	Анчугово	населенный пункт	деревня
3	Балинское	населенный пункт	деревня
4	Басказык	населенный пункт	деревня
5	Бисерова	населенный пункт	деревня
6	Большая Горбунова	населенный пункт	деревня
7	Большое Касаргульское	населенный пункт	село
8	Борисова	населенный пункт	деревня

№ п/п	Наименование	Статус территориальной единицы	Статус населенного пункта
9	Боровское	населенный пункт	село
10	Бугаево	населенный пункт	деревня
11	Верхнеключевское	населенный пункт	село
12	Верхние Пески	населенный пункт	село
13	Верхняя Теча	населенный пункт	село
14	Водолазово	населенный пункт	деревня
15	Водолазово	населенный пункт	поселок сельского типа
16	Гравийный	населенный пункт	поселок сельского типа
17	Гусиное	населенный пункт	деревня
18	Заречье	населенный пункт	поселок сельского типа
19	Зырянка	населенный пункт	село
20	Ильинское	населенный пункт	село
21	Ипатова	населенный пункт	деревня
22	Казанцева	населенный пункт	деревня
23	Камышино	населенный пункт	деревня
24	Корюково	населенный пункт	село
25	Лесниковка	населенный пункт	деревня
26	Лобаново	населенный пункт	село
27	Лукина	населенный пункт	деревня
28	Малая Горбунова	населенный пункт	деревня
29	Марай	населенный пункт	деревня
30	Митькина	населенный пункт	деревня
31	Никитинское	населенный пункт	село
32	Новая Белоярка	населенный пункт	деревня
33	Озеро-Вавилово	населенный пункт	деревня
34	Окатова	населенный пункт	деревня
35	Оконечникова	населенный пункт	деревня
36	Павлунина	населенный пункт	деревня
37	Петропавловское	населенный пункт	село
38	Скилягино	населенный пункт	деревня
39	Соколовка	населенный пункт	деревня
40	Улугушское	населенный пункт	село
41	Ушаковское	населенный пункт	село
42	Черемисское	населенный пункт	деревня
43	Чернушка	населенный пункт	деревня
44	Чуга	населенный пункт	деревня
45	Чуга	населенный пункт	поселок сельского типа
46	Чусовая	населенный пункт	деревня
47	Шевелева	населенный пункт	деревня
48	Шугино	населенный пункт	село
49	Шутихинское	населенный пункт	село

3. Положения настоящих Правил обязательны для исполнения должностными, физическими и юридическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Катайского муниципального округа Курганской области.

#### **Статья 4. Назначение и состав настоящих Правил**

1. Назначение настоящих Правил, основанных на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов (генерального плана) и программ развития территории Катайского муниципального округа и входящих в его состав населенных пунктов, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

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

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

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

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития территории Катайского муниципального округа Курганской области, землепользования и застройки посредством проведения общественных обсуждений, публичных слушаний;

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

2. Правила состоят из разделов I, II, III (текстовая часть):

- Раздел I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.

- Раздел II. Карта градостроительного зонирования.

- Раздел III. Градостроительные регламенты.

Помимо текстовой части Правила включают:

- карту градостроительного зонирования в графическом приложении к настоящим Правилам;

- сведения о границах территориальных зон.

3. Порядок применения Правил и внесения в них изменений, включает в себя положения:

1) общие положения;

2) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

3) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

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

5) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

6) о внесении изменений в Правила;

7) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в установленных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами случаях могут пересекать границы территориальных зон.

4.1. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав Катайского муниципального округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки.

4.2. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

Если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.

4.3. На карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

5. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2.1) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

6. Обязательным приложением к Правилам являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Органы местного самоуправления Катайского муниципального округа Курганской области также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон.

6.1. Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

## **Статья 5. Отношения, регулируемые настоящими Правилами**

1. Настоящие Правила регулируют градостроительные отношения, возникающие на территории Катайского муниципального округа Курганской области:

- по территориальному планированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию;
- по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
- по проведению градостроительного зонирования территории Катайского муниципального округа и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- по разделению территории Катайского муниципального округа на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них, а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- по предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- по подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- по контролю над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством общественных обсуждений, публичных слушаний;
- по внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

2. К градостроительным отношениям на территории Катайского муниципального округа применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы настоящими Правилами.

3. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Катайского муниципального округа Курганской области регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по представлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются в органы местного самоуправления с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;
- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также готовят проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- владея, на правах собственности, квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

## **Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

2. Администрация Катайского муниципального округа Курганской области обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

1) опубликования Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальным правовых актов, иной официальной информации;

2) размещения Правил на официальном сайте Катайского муниципального округа Курганской области в сети «Интернет»;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Отделе территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации Катайского муниципального округа Курганской области, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в Катайском муниципальном округе Курганской области.

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

4. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

1) участие в собраниях (сходах) граждан;

2) проведение опроса жителей;

3) проведение конференций жителей микрорайона или квартала;

4) участие в общественных обсуждениях, публичных слушаниях.

Выявление мнения граждан проводится на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта, его характеристики, заказчика строительства. Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки при рассмотрении первичной заявки заказчика.

5. Согласование частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов необходимо при инициации, разработке градостроительных проектов и планируемых изменений условий использования недвижимости.

Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

а) Выявление и учет мнения населения Катайского муниципального округа должны быть обязательными в следующих случаях:

- при проектировании размещения и строительства промышленных предприятий, имеющих градообразующую роль и вредные влияния на окружающую среду;

- при проектировании строительства крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (газопроводы, котельные, дороги, и т.д.);

- при проектировании строительства крупных объектов социально-культурного назначения.
- б) Выявление и учет мнения граждан, проживающих в микрорайонах и кварталах, производятся в следующих случаях:
  - проектирование строительства любого капитального объекта недвижимости, который предполагается разместить в этом квартале или микрорайоне;
  - проектирование размещения и строительства промышленного объекта или другого объекта, имеющего санитарно-защитную зону, которая будет воздействовать на данный квартал или микрорайон.
- в) Обязательному согласованию с гражданами подлежат следующие градостроительные решения, затрагивающие интересы граждан:
  - размещение гаражей, сараев и т.п. внутри дворовых территорий многоквартирных домов;
  - размещение павильонов, палаток, киосков, мини-рынков, автостоянок в дворовых территориях жилых кварталов многоквартирных домов и на участках, непосредственно прилегающих к ним;
  - проектирование строительства лоджий, балконов, гаражей, подвалов, погребов и подобных объектов вблизи мест проживания других граждан.
- г) Инициаторами процесса согласования могут выступать:
  - граждане по месту жительства посредством подачи в администрацию petitionных листов за подписью не менее 100 граждан, достигших 18-летнего возраста и проживающих в границах территории, имеющей отношение к предмету согласования;
  - органы территориального общественного самоуправления;
  - инвестор или заказчик строительства, реализующий конкретный градостроительный проект;
  - Глава Катайского муниципального округа Курганской области;
  - депутаты Думы Катайского муниципального округа Курганской области.

## **Статья 7. Градостроительное зонирование территории**

1. Градостроительное зонирование территории Катайского муниципального округа Курганской области осуществляется в соответствии с Генеральным планом Катайского муниципального округа Курганской области на основе комплексного анализа всех характеристик и особенностей территории.

2. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Катайского муниципального округа;
- 3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- 7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

3. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;

- 4) границам населенных пунктов в пределах Катайского муниципального округа;
- 5) границам Катайского муниципального округа;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

4. Границы территориальных зон не могут пересекать границы муниципальных округов, населенных пунктов, земельных участков (за исключением земельного участка, границы которого могут пересекать границы территориальных зон в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом). Допускается пересечение границ территориальных зон с границами зон с особыми условиями использования территорий, границами территорий объектов культурного наследия, границами территорий исторических поселений федерального значения, границами территорий исторических поселений регионального значения, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Правилами устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## **Статья 8. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков на территории Катайского муниципального округа Курганской области, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральным планом Катайского муниципального округа Курганской области, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

3. Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон, определяют основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Катайского муниципального округа Курганской области;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4.1. Структуру градостроительного регламента составляют:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2.1) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

5. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) 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 применяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются:

1) для земель лесного фонда;

2) для земель, покрытых поверхностными водами;

3) для земель запаса;

4) для особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

5) для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;

6) для земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.

Город Катайск Катайского муниципального округа Курганской области входит в перечень монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов), утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 29.07.2014 г. № 1398-р.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.02.2019 г. «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Катайск»».

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо

охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. 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.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи Правил 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.

8. В случае, если использование указанных в части 6 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.

## **Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ КАТАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

### **Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил**

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия по регулированию землепользования и застройки на территории Катайского муниципального округа, являются:

- 1) Дума Катайского муниципального округа Курганской области;
- 2) Глава Катайского муниципального округа Курганской области;
- 3) Администрация Катайского муниципального округа Курганской области, ее структурные подразделения: Отдел территориального планирования и градостроительной деятельности, Управление имущественных и земельных отношений.

2. Полномочия органов местного самоуправления Катайского муниципального округа Курганской области сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом Катайского муниципального округа Курганской области в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

## **Статья 10. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Катайского муниципального округа Курганской области**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Катайского муниципального округа Курганской области (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом Администрации Катайского муниципального округа Курганской области и формируется для обеспечения реализации полномочий в области градостроительной деятельности.

2. Комиссия создается в целях обеспечения разработки, согласования и обсуждения проекта правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, рассмотрения и подготовки предложений по решению вопросов градостроительного зонирования и застройки территорий Катайского муниципального округа Курганской области.

3. Порядок образования и деятельности, состав и полномочия Комиссии устанавливаются Положением о Комиссии, утверждаемым постановлением Администрации Катайского муниципального округа Курганской области.

## **Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

### **Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в градостроительном регламенте настоящих Правил, включают:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне в разделе III настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

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

3.1. Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящих Правил.

5. Объекты благоустройства, линейные объекты всегда являются разрешенными видами использования для всех территориальных зон.

## **Статья 12. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид**

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

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

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

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками под ними на праве аренды;

3) 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);

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

5) 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;

б) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома расположены в зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений на нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие помещения, квартиры (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иные обязательные требования).

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством общественных обсуждений, публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами;

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 получения разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от органа, уполномоченного в области градостроительства Катайского муниципального округа Курганской области – в соответствующих случаях, о том, что

такое изменение не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

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

5. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, связанное с переводом жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

### **Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Главой 5 настоящих Правил, с учетом положений настоящей статьи.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Катайского муниципального округа Курганской области.

6. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава Катайского муниципального округа Курганской области в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на

условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Катайского муниципального округа Курганской области в сети «Интернет».

7. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### **Статья 14. 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:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

2. Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

4. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены с учетом нормативных правовых актов Российской Федерации, Курганской области, органов местного самоуправления Катайского муниципального округа Курганской области, расчетных параметров нормативов градостроительного проектирования.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расчетные показатели подлежат применению разработчиками градостроительной документации, заказчиками градостроительной документации и иными заинтересованными лицами при оценке качества градостроительной документации в плане соответствия ее решений целям повышения качества жизни населения.

### **Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

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

3. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Главой 5 настоящих Правил, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в части 1.1 настоящей статьи.

4. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

6. Глава Катайского муниципального округа Курганской области в течение семи дней со дня поступления, указанных в части 5 настоящей статьи Правил 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. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

#### **Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ КАТАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

##### **Статья 16. Общие положения**

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

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных округов, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на

землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

7) планируется осуществление комплексного развития территории;

8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3. Применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, содержание и порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности Курганской области.

4. При подготовке документации по планировке территории Катайского муниципального округа Курганской области может осуществляться разработка:

- проекта планировки территории;
- проекта межевания территории.

### **Статья 17. Проект планировки территории**

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Требования к составу проектов планировки определены статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 12 Правил. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

### **Статья 18. Проект межевания территории**

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

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

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

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

Подготовка проектов межевания территорий может осуществляться в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Требования к составу проектов межевания территории определены статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 19. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории Катайского муниципального округа Курганской области органами местного самоуправления**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Курганской области, органами местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в частях 1.1 и 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены устанавливается статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения, разрабатываемой на основании решения органов местного самоуправления, регулируются статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Администрацией Катайского муниципального округа Курганской области по инициативе органов местного самоуправления, физических или юридических лиц с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в соответствии с Главой 5 настоящих Правил.

5. Утвержденная документация по планировке территории в течение десяти дней со дня ее утверждения размещается в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (в соответствии с частью 3 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

## **Глава 5. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 20. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье – проекты) в соответствии с Уставом Катайского муниципального округа Курганской области и (или) решением Думы Катайского муниципального округа Курганской области и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом российской Федерации и другими федеральными законами.

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

3. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса

Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

4. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

- 1) оповещение о начале общественных обсуждений;
- 2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в сети «Интернет» и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с сети «Интернет», либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;
- 3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;
- 4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;
- 5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

5. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

- 1) оповещение о начале публичных слушаний;
- 2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;
- 3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;
- 4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;
- 5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;
- 6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

6. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес – для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

7. Уставом Катайского муниципального округа Курганской области и (или) решением Думы Катайского муниципального округа Курганской области на основании положений Градостроительного кодекса российской Федерации определяются:

- 1) порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам;
- 2) организатор общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 3) срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 4) официальный сайт и (или) информационные системы;
- 5) требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;

б) форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

7) порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

8. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил благоустройства территорий со дня опубликования оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом Китайского муниципального округа Курганской области и (или) решением Думы Китайского муниципального округа Курганской области и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

9. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план муниципального округа, по решению главы местной администрации муниципального округа допускается одновременное проведение публичных слушаний и (или) общественных обсуждений по проектам, предусматривающим внесение изменений в генеральный план Китайского муниципального округа, и по проекту документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию.

#### **Статья 21. Особенности организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, проекту решения о внесении в них изменений**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту Правил, проекту решения о внесении в них изменений назначаются по инициативе Главы Китайского муниципального округа Курганской области.

2. Постановление о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, проекту решения о внесении в них изменений издается Главой Китайского муниципального округа Курганской области не позднее чем через десять дней со дня поступления такого проекта.

3. Постановление о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, проекту решения о внесении в них изменений, проект Правил подлежат опубликованию в средствах массовой информации и на официальном сайте Китайского муниципального округа Курганской области в сети «Интернет».

4. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта.

5. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в Правила в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

6. В целях доведения до населения информации о содержании Правил, проекта о внесении в них изменений Комиссия со дня опубликования постановления о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний организует проведение экспозиции или экспозиций проекта, проведение собрания или собраний участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

7. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

8. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом Катайского муниципального округа Курганской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и направляется Главе Катайского муниципального округа Курганской области.

## **Статья 22. Особенности организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства организуются и проводятся Комиссией по инициативе Главы Катайского муниципального округа Курганской области.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей Катайского муниципального округа об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом Катайского муниципального округа Курганской области и (или) решением Думы Катайского муниципального округа Курганской области и не может быть более одного месяца.

5. Результаты общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом Катайского муниципального округа Курганской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Катайского муниципального округа Курганской области.

**Статья 23. Особенности организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Общественные обсуждения или публичные слушания по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в порядке и сроки, которые предусмотрены для проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

**Статья 24. Особенности организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания назначаются и проводятся Администрацией Катайского муниципального округа Курганской области.

2. Постановление о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории издается Администрацией Катайского муниципального округа Курганской области не позднее чем через десять дней со дня поступления такого проекта.

3. Постановление о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, проект планировки территории и проект межевания территории подлежат опубликованию в средствах массовой информации и на официальном сайте Катайского муниципального округа Курганской области в сети «Интернет».

4. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории могут быть жители Катайского муниципального округа Курганской области, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанных территориях, а также иные лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей Катайского муниципального округа Курганской области об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом Катайского муниципального округа Курганской области и (или) решением Думы Катайского муниципального округа Курганской области и не может быть менее четырнадцати дней и более тридцати дней.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом Катайского муниципального округа Курганской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и направляется Главе Катайского муниципального округа Курганской области.

## Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

### Статья 25. Основания для рассмотрения Главой Катайского муниципального округа Курганской области вопроса о внесении изменений в настоящие Правила

1. Основаниями для рассмотрения Главой Катайского муниципального округа Курганской области вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану Катайского муниципального округа Курганской области, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план Катайского муниципального округа Курганской области;

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

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

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

3.1) несоответствие сведений о местоположении границ населенных пунктов (в том числе в случае выявления пересечения границ населенного пункта (населенных пунктов) с границами земельных участков), содержащихся в документах территориального планирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных населенных пунктов, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов;

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

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории;

7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Катайского муниципального округа;

8) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользования и застройки, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать земельные участки и объекты капитального строительства,
- приводят к снижению стоимости земельных участков и объектов капитального строительства,
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред общественным интересам.

3. Основанием для внесения изменений в Правила является соответствующее решение Думы Катайского муниципального округа Курганской области, которое принимается в случае необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Курганской области, а также в случае необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Думы Катайского муниципального округа Курганской области.

### **Статья 26. Лица, имеющие право вносить предложения об изменении настоящих Правил в Комиссию**

1. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Курганской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Катайского муниципального округа Курганской области;

4.1) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Катайского муниципального округа;

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

б) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

7) высшим исполнительным органом Курганской области, органом местного самоуправления, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом Курганской области, главой местной администрации, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

2. В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территориях Катайского муниципального округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации направляют Главе Катайского муниципального округа Курганской области требование о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3. В случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Глава Катайского муниципального округа Курганской области обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации требования.

4. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных пунктами 3-5 части 2 и частью 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка предусмотренного частью 4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации заключения комиссии не требуются.

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

6. Внесение изменений в Правила в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Катайского муниципального округа, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

## **Статья 27. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Лица, имеющие право вносить предложения об изменении настоящих Правил, направляют свои предложения в Комиссию.

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

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется в Комиссию.

2. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет свое заключение Главе Катайского муниципального округа Курганской области.

2.1. Проект о внесении изменений в Правила, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению Комиссией не подлежит.

3. Глава Катайского муниципального округа Курганской области с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

3.1. В случае, если утверждение изменений в Правила осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в Правила, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

4. Решение о подготовке проекта внесения изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом Катайского муниципального округа Курганской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Катайского муниципального округа Курганской области в сети «Интернет».

5. Подготовка проекта внесения изменений в Правила осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Катайского муниципального округа Курганской области, с учетом требований технических регламентов, результатов общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

6. Администрация Катайского муниципального округа Курганской области осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Катайского муниципального округа Курганской области, Схеме территориального планирования Курганской области, схемам территориального планирования Российской Федерации и направляет указанный проект Главе Катайского муниципального округа Курганской области или, в случае обнаружения его несоответствия установленным требованиям, в Комиссию на доработку.

7. Глава Катайского муниципального округа Курганской области в течение десяти дней со дня получения от Администрации Катайского муниципального округа Курганской области проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту.

8. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Главой 5 настоящих Правил.

9. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в указанный проект и представляет его Главе Катайского муниципального округа Курганской области.

Обязательным приложением к проекту внесения изменений в Правила являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний, заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

10. Глава Катайского муниципального округа Курганской области в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила принимает решение о направлении указанного проекта в Думу Катайского муниципального округа Курганской области или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

11. Дума Катайского муниципального округа Курганской области по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила и обязательных приложений к нему

может утвердить изменения в Правила или направить проект внесения изменений в Правила Главе Катайского муниципального округа Курганской области на доработку в соответствии с результатами общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту.

Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления или, если это предусмотрено законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, местной администрацией, за исключением случаев, предусмотренных статьей 63 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Решение Думы Катайского муниципального округа Курганской области о внесении изменений в Правила подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте Катайского муниципального округа Курганской области в сети «Интернет».

13. Утвержденные правила землепользования и застройки подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных правил.

## **Глава 7. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

### **Статья 28. Основные положения и принципы градостроительной подготовки территорий и земельных участков по заявлениям физических и юридических лиц**

1. Градостроительная подготовка земельных участков по заявлениям физических и юридических лиц – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям и территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых является установление границ земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации для строительства;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии со статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

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

3. Формирование земельного участка по заявлению физического, юридического лица может осуществляться:

- с предварительной разработкой проекта планировки и проекта межевания;
- с предварительной разработкой проекта межевания;
- без предварительной разработки проекта планировки и (или) проекта межевания.

4. Формирование земельного участка с предварительной разработкой проекта планировки и проекта межевания осуществляется в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, не обеспечена утвержденной градостроительной документацией либо градостроительная документация требует корректировки.

5. Формирование земельного участка с предварительной разработкой проекта межевания осуществляется в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, обеспечена градостроительной документацией, установлены градостроительные регламенты, но границы земельных участков не установлены.

6. Формирование земельного участка осуществляется без предварительной разработки проекта планировки и (или) проекта межевания в следующих случаях:

- если территория, в границах которой расположен формируемый земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией, установлены градостроительные регламенты, а границы формируемого земельного участка определены при установлении границ смежных земельных участков;

- если формирование земельного участка осуществляется для предоставления в аренду на срок не более года для размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

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

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

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

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 42 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно Карте градостроительного зонирования территории Катайского муниципального округа Курганской области в части населенных пунктов (приложение к настоящим Правилам);

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, по заявкам правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло-, электроснабжению и т.д.); - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

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

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

- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления Катайского муниципального округа Курганской области.

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

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами;

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

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

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 16 – 19, 30 – 34 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством, статьей 35 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Катайского муниципального округа Курганской области.

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

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

13. Подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель по заявлениям физических и юридических лиц осуществляется по инициативе и за счет средств, заинтересованных физических и юридических лиц в соответствии с правом распоряжения земельными участками.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем проведенных торгов (аукциона, конкурса) на право собственности (аренды) данного земельного участка, указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации Катайского муниципального округа победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка.

Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

14. Подготовительные работы по формированию земельных участков по инициативе и за счет физических и юридических лиц выполняются по заданию, согласованному ответственными лицами, уполномоченными в области градостроительства и земельных отношений Катайского муниципального округа Курганской области соответственно организациями, соответствующими требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию и действующими на основании договоров подряда с указанными физическими, юридическими лицами.

Результатом подготовительных работ являются:

- 1) градостроительная документация – проект планировки, межевания;
- 2) проекты планов земельных участков;
- 3) технические условия на подключение сформированных участков к сетям инженерно-технического обеспечения.

Градостроительная документация в установленном порядке предоставляется на согласование, общественные обсуждения, публичные слушания и утверждается Администрацией Катайского муниципального округа Курганской области.

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

#### **Статья 29. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель**

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

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков на незастроенной территории и в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, Администрации Катайского муниципального округа Курганской области – в порядке, определенном статьями 30, 31 настоящих Правил;

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

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, Администрации Катайского муниципального округа Курганской области – в порядке, определенном статьями 31-32 настоящих Правил;

- для осуществления развития застроенных территорий по инициативе Администрации Катайского муниципального округа Курганской области.

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, Администрации Катайского муниципального округа Курганской области – в порядке, определенном статьями 16-19 настоящих Правил.

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения – в порядке, определенном статьей 33 настоящих Правил.

### **Статья 30. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей**

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства на территории Катайского муниципального округа Курганской области сформированных земельных участков обращаются в Администрацию Катайского муниципального округа Курганской области, с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Катайского муниципального округа.

В прилагаемых к заявлению материалах:

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

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

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки проекта межевания, разработку которого на основании представленной администрацией исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и в течение семи рабочих дней. Администрация Катайского муниципального округа Курганской области рассматривает заявление и направляет заявителю заключение, которое должно содержать мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка к заключению прилагается:

- а) извещение о необходимости обращения в Администрацию Катайского муниципального округа Курганской области для осуществления дальнейших действий по подготовке документов по планировке территории, в случае, если испрашиваемый участок расположен в границах земель, находящихся в государственной собственности;

- б) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки:

- либо проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается;

- либо – проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

- в) при отсутствии исходной информации – предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории (проекта межевания).

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

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

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

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

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе, определенном Администрацией Катайского муниципального округа Курганской области, органом, уполномоченным в области градостроительства Катайского муниципального округа Курганской области соответственно принадлежности земельного участка;

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

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

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

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

4. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории – в соответствии с заключением администрации, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи.

Выполнение работ по планировке территории ведется на основании задания, согласованного Администрацией Катайского муниципального округа Курганской области, органом, уполномоченным в области градостроительства Катайского муниципального округа Курганской области соответственно принадлежности земельного участка.

Документация по планировке территории подлежит согласованию посредством общественных обсуждений, публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном статьей 24 настоящих Правил.

5. По завершении действий, указанных в части 4 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня общественных обсуждений, публичных слушаний в случае подготовки проекта планировки, ответственное лицо, уполномоченное в области градостроительства подготавливает и направляет Главе Катайского муниципального округа Курганской области соответственно принадлежности земельного участка, комплект документов, свидетельствующих о том, что проект планировки, проект межевания подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

Комплект документов содержит:

- документацию по планировке территории;
- заключение ответственного лица, уполномоченного в области градостроительства о соответствии представляемой документации установленным требованиям;

- материалы общественных обсуждений, публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

Глава Катайского муниципального округа Курганской области в течение семи рабочих дней после поступления заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления Катайского муниципального округа, принимает нормативный правовой акт, содержащий:

1) решение об утверждении документации по планировке территории, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

2) обязательство Администрации Катайского муниципального округа Курганской области соответственно возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов;

3) в случае принятия решения об утверждении документации – предложение заявителю обеспечить на основании утвержденной документации проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем.

6. В случае размещения испрашиваемого участка в границах земель, находящихся в муниципальной собственности, Главой Катайского муниципального округа Курганской области принимается решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса; в таком решении указывается также:

- а) орган, уполномоченный на проведение торгов;
- б) сроки подготовки документов для проведения торгов;
- в) дата проведения торгов.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 3 части 5 настоящей статьи, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

7. В случае размещения испрашиваемого участка в границах земель, находящихся в государственной собственности решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса принимается Администрацией Катайского муниципального округа Курганской области.

8. При согласии заявителя совершить действия, определенные пунктом 3 части 5 настоящей статьи, по его заявлению администрация Катайского муниципального округа в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени Администрации Катайского муниципального округа Курганской области.

9. Уполномоченный орган Администрации Катайского муниципального округа Курганской области в соответствии с законодательством, статьями 39-41 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Катайского муниципального округа обеспечивает:

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

- проведение торгов;

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

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

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

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым Главой Катайского муниципального округа Курганской области.

11. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган Администрации Катайского муниципального округа заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

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

Примерные формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются Главой Катайского муниципального округа Курганской области.

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

### **Статья 31. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе Администрации Катайского муниципального округа Курганской области**

1. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе Администрации Катайского муниципального округа Курганской области осуществляется на основе утвержденного Главой Катайского муниципального округа Курганской области плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий населенных пунктов жилого и иного назначения в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил по подготовке документов по планировке территорий.

### **Статья 32. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции объектов недвижимости по инициативе собственников недвижимости**

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

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

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается

территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенной в соответствии с градостроительным законодательством и статьями 50-52 настоящих Правил.

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

### **Статья 33. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду для возведения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения**

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

2. На территориях общего пользования дополнительно к определенным Градостроительным кодексом Российской Федерации объектам могут размещаться временные сооружения для торговли и обслуживания населения (киоски, павильоны, общественные туалеты, рекламные установки), произведения монументально-декоративного искусства, зеленые насаждения, городское оборудование, остановки общественного транспорта. Выделение участков в границах территорий общего пользования под палисадники для вновь формируемых участков не допускается.

3. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду обладает Администрация Катайского муниципального округа Курганской области.

4. Градостроительная подготовка земельных участков по инициативе заявителей или Администрации Катайского муниципального округа Курганской области для возведения временных объектов заключается в определении границ территории, под временные сооружения, определенные частью 2 настоящей статьи.

5. Границы территории, предназначенной для размещения временных сооружений на территории общего пользования утверждаются Главой Катайского муниципального округа Курганской области.

6. Подготовленные в соответствии с положениями частей 2-5 настоящей статьи участки территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам только в аренду, для размещения временных сооружений – на торгах (конкурсах, аукционах).

### **Статья 34. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры**

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры обладает Администрация Катайского муниципального округа Курганской области.

2. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры заключается в подготовке проектной документации, градостроительного плана земельного участка, в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

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

### **Статья 35. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции**

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

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

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков (проектов планировки территорий) из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- 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) Администрации Катайского муниципального округа Курганской области, органа, уполномоченного в области градостроительства Катайского муниципального округа – в случаях подготовки по инициативе администрации Катайского муниципального округа земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

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

4. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства и иных объектов может быть обеспечена за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения без подключения к внеплощадочным сетям

инженерно-технического обеспечения, определяются в соответствии с действующим законодательством. Технические условия эксплуатации таких объектов подлежат согласованию органом, уполномоченным в области градостроительства Катайского муниципального округа Курганской области.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, обладает Администрация Катайского муниципального округа Курганской области на основании согласования органа, уполномоченного в области градостроительства Катайского муниципального округа Курганской области, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в Администрацию Катайского муниципального округа Курганской области, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

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

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

3) Администрации Катайского муниципального округа Курганской области, обеспечивающей подготовку земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности в целях размещения объектов местного значения.

Лица, указанные в подпунктах 1, 2, 3 данной части настоящей статьи, направляют в Администрацию Катайского муниципального округа Курганской области, согласованное органом, уполномоченным в области градостроительства обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

5. Орган, уполномоченный в области градостроительства Катайского муниципального округа Курганской области, в течение 30 дней со дня поступления обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) со стороны лиц, определенных в пп. 1, 2 части 4 данной статьи подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

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

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

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в подпунктах 1, 2, части 4 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключение органа, уполномоченного в области градостроительства, рекомендации при подготовке проектной документации.

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

6. Порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-

технического обеспечения после завершения указанного процесса, а также порядок действий по определению технических условий на период, соответствующий установленным законодательством срокам передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, устанавливается нормативным правовым актом органов местного самоуправления Катайского муниципального округа Курганской области.

Нормативный акт определяет, в том числе:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;
- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, обеспечивающих выполнение технических условий.

7. Запрос об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в Администрацию Катайского муниципального округа Курганской области может быть направлен до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории (подготовке документации для строительства, реконструкции объекта капитального строительства).

## **Глава 8. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ КАТАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

### **Статья 36. Основы землепользования на территориях Катайского муниципального округа вне границ населенных пунктов**

1. Земельные участки, расположенные на территориях Катайского муниципального округа вне границ населенных пунктов, относятся к следующим категориям земель:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли лесного фонда;
- 3) земли водного фонда;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

2. Земельные участки, расположенные на территориях вне границ населенных пунктов, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, а также для целей, не связанных со строительством.

3. Предоставление земельных участков осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, аренду в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок предоставления земельных участков на территории Катайского муниципального округа Курганской области регулируется Земельным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Катайского муниципального округа Курганской области.

5. Органами местного самоуправления Катайского муниципального округа Курганской области осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

## **Статья 37. Общий порядок предоставления земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности на территории Катайского муниципального округа Курганской области**

1. Предоставление земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности производится юридическим и физическим лицам для строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иных целей.

2. 1. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

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

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

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

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

3. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.1 настоящей статьи.

4. Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.1. Без проведения торгов осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения, развития территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий»;

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;

3) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

б) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого

земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

7) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.18 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

8) земельных участков гражданам в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами.

6. Работы по формированию земельного участка и постановке его на кадастровый учет проводятся органом, уполномоченного в области землепользования и застройки Катайского муниципального округа Курганской области, либо юридическим, физическим лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка, в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса и на основании действующих документов территориального планирования.

7. Торги проводятся по инициативе Администрации Катайского муниципального округа Курганской области либо на основании заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства. Порядок проведения торгов определен Земельным кодексом Российской Федерации.

## **Глава 9. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ КАТАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

### **Статья 38. Основы землепользования на территории Катайского муниципального округа Курганской области**

1. Земельные участки, расположенные на территории Катайского муниципального округа, используются и охраняются как основа жизнедеятельности людей.

2. В соответствии с Федеральным законодательством земли на территории Катайского муниципального округа подлежат разграничению на земли государственной собственности Российской Федерации, земли государственной собственности субъекта Российской Федерации и земли муниципальной собственности.

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

4. Земельные участки предоставляются в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, аренду в соответствии с действующим законодательством.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с порядком, устанавливаемым Главой Катайского муниципального округа Курганской области.

6. Использование земель должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения Катайского муниципального округа Курганской области.

7. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Катайского муниципального округа Курганской области.

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

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

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 16-19);

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

### **Статья 39. Порядок предоставления земельных участков из земель муниципальной собственности на территории Катайского муниципального округа Курганской области**

1. Предоставление земельных участков из земель муниципальной собственности производится:

1) собственникам помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирных домах на праве общей долевой собственности на сформированные земельные участки под многоквартирными домами;

2) юридическим и физическим лицам для строительства, реконструкции капитального ремонта.

2. Формирование земельных участков для предоставления в целях строительства осуществляется на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории, за исключением случаев, установленных законодательством.

3. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним нормативными правовыми актами Катайского муниципального округа Курганской области, статьей 37 настоящих Правил.

4. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд (объекты электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения и водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов).

#### **Статья 40. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации Катайского муниципального округа Курганской области**

1. Администрация Катайского муниципального округа Курганской области обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

2. Уполномоченный орган местного самоуправления, в случае принятия Главой Катайского муниципального округа Курганской области решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства, во взаимодействии с иными уполномоченными структурными подразделениями Администрации Катайского муниципального округа Курганской области выполняет действия, по подготовке и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в порядке, предусмотренном статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 41. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц**

1. Физическое или юридическое лицо (далее – Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращаются с заявлением о предоставлении земельного участка (далее – заявление) на имя Главы Катайского муниципального округа Курганской области в уполномоченном органе местного самоуправления.

К заявлению могут прилагаться: схема предполагаемого размещения объекта капитального строительства, технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

Заявление регистрируются в уполномоченном органе местного самоуправления, который информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

Уполномоченный орган местного самоуправления в двухнедельный срок, если иной срок не установлен нормативным правовым актом, с момента поступления обращения Главы Катайского муниципального округа Курганской области готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее – намерения) градостроительной документации, настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

В случае если намерения Заявителя соответствуют градостроительной документации, настоящим Правилам, документации по планировке территории, уполномоченный орган местного самоуправления по поручению Главы Катайского муниципального округа Курганской области осуществляет необходимые в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов действия.

В случае если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, уполномоченный орган местного самоуправления подготавливает от имени Главы Катайского муниципального округа Курганской области ответ, в котором Заявителю разъясняются:

1) содержание права на осуществление подготовки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями;

2) процедуры согласования и утверждения документации по планировке территории, в том числе процедура общественных обсуждений, публичных слушаний, установленные градостроительным законодательством;

3) порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства с применением процедуры торгов, а также то, что:

4) подготовка документации по планировке территории осуществляется за счет средств Заявителя;

5) риск не достижения результата – получения сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска.

Заявитель в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в пункте 5 настоящей статьи, в течение месяца с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в уполномоченный орган местного самоуправления.

Уполномоченный орган местного самоуправления оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на общественных обсуждениях, публичных слушаниях.

После утверждения документации по планировке территории специально уполномоченный орган Администрации Катайского муниципального округа Курганской области выполняет за счет Заявителя действия по подготовке и организации проведения торгов, предусмотренные статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В случае, если Заявитель, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена подготовка документации по планировке территории, не стал участником или победителем торгов, либо Администрация Катайского муниципального округа Курганской области отказалась от проведения торгов, Заявителю компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации Катайского муниципального округа Курганской области победителем торгов (или из средств бюджета городского округа в случае отказа от проведения торгов). Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальными правовыми актами Главы Катайского муниципального округа Курганской области.

## **Статья 42. Публичные сервитуты**

1. Публичные сервитуты устанавливаются в случаях, предусмотренных земельным законодательством, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

2. Публичные сервитуты устанавливаются Администрацией Катайского муниципального округа Курганской области в соответствии с Градостроительным, Земельным, Водным кодексами Российской Федерации и иными федеральными законами.

3. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

4. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

5. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

### **Статья 43. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального округа на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», или в пределах территории планируемого создания особой экономической зоны, указанной в схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального округа на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» или находящихся в государственной или муниципальной собственности и в пределах территории планируемого создания особой экономической зоны, указанной в схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов и метрополитена, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.

4. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

### **Статья 44. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд**

1. Решение о резервировании земель для федеральных нужд принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на оказание

государственных услуг и управление федеральным имуществом, в установленной сфере деятельности которого планируется осуществить резервирование.

2. Решение о резервировании земель для государственных нужд субъекта Российской Федерации или муниципальных нужд принимается соответственно уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

3. Решение о резервировании земель принимается в случаях, указанных в статье 70 1 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании следующих документов:

- а) документация по планировке территории;
- б) документы территориального планирования в случаях создания особо охраняемых природных территорий, размещения объектов обороны и безопасности;
- в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

4. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости.

5. Решение о резервировании земель должно содержать:

- а) цели и сроки резервирования земель;
- б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель.

6. К решению о резервировании земель прилагается перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с указанием погрешности определения таких координат.

7. Решение о резервировании земель, принятое органами государственной власти, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены резервируемые земельные участки.

Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков.

Решение о резервировании земель, принятое органами государственной власти или органами местного самоуправления, подлежит размещению на официальном сайте органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о резервировании земель, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- а) истечение указанного в решении срока резервирования земель;
- б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
- в) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;
- г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- д) решение суда, вступившее в законную силу.

## **Статья 45. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений:

1) уполномоченных федеральных органов исполнительной власти – в случае изъятия земельных участков для государственных нужд Российской Федерации (федеральных нужд), в том числе для размещения объектов федерального значения. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают также решения об изъятии земельных участков в связи с осуществлением недропользования (за исключением земельных участков, необходимых для осуществления пользования участками недр местного значения);

2) уполномоченных исполнительных органов субъекта Российской Федерации – в случае изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе для размещения объектов регионального значения. Исполнительные органы субъекта Российской Федерации принимают также решения об изъятии земельных участков, необходимых для осуществления пользования участками недр местного значения;

3) органов местного самоуправления – в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения.

2. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены:

1) утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования);

2) утвержденными проектами планировки территории.

3. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение шести лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

4. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

5. Если строительство, реконструкцию объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для государственных или муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, указанных в пункте 1 статьи 56.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.

6. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (далее также - решение об изъятии) может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию.

7. Решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, подлежащих изъятию, за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия.

8. Решение об изъятии может быть принято в отношении всех или некоторых земельных участков, расположенных в границах зоны планируемого размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения или объекта местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется такое изъятие.

9. В решении об изъятии должны быть указаны изымаемые земельные участки, в том числе земельные участки, подлежащие образованию, и расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества, а также цель изъятия земельных участков, реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется изъятие. В случае, если решение об изъятии принимается на основании ходатайства, поданного лицом, указанным в статье 56.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в решении об изъятии указывается это лицо. В решении об изъятии указываются сооружения, изъятие которых в соответствии с гражданским законодательством не осуществляется, а также сервитуты, публичные сервитуты, которые установлены в отношении изымаемых земельных участков и которые сохраняются.

10. К решению об изъятии прилагается схема расположения земельного участка, если подлежащие изъятию земельные участки предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование таких земельных участков. В этом случае решение об изъятии должно содержать указание на утверждение схемы расположения земельного участка.

11. Орган местного самоуправления или орган исполнительной власти, принявшие решение об изъятии, в том числе по результатам выявления правообладателей изымаемой недвижимости и (или) переговоров с ними об изъятии земельных участков, по согласованию с лицом, подавшим ходатайство об изъятии земельных участков (при его наличии), вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка.

12. Решение об изъятии не может быть принято в случае, если:

1) земельные участки являются выморочным имуществом и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

2) земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

3) земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, которые являются выморочным или бесхозяйным имуществом.

13. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков или сведений об указанных объектах недвижимого имущества либо пересечение одной из границ земельного участка, подлежащего изъятию, и одной из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем, наличие споров о правах на такие земельные участки и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества не являются препятствием для принятия решения об изъятии.

14. Переход прав на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также образование из таких

земельных участков или иных объектов недвижимого имущества новых земельных участков или объектов недвижимого имущества не влечет за собой необходимость принятия нового решения об изъятии земельных участков или о внесении изменений в ранее принятое решение об изъятии.

15. В течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение:

1) осуществляют размещение решения об изъятии на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) обеспечивают опубликование решения об изъятии (за исключением приложений к нему) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом Катайского муниципального округа по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию;

3) направляют копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в заявлениях об учете прав на недвижимость, либо в случае отсутствия указанных адресов по почтовым адресам, указанным в Едином государственном реестре недвижимости.

4) направляют копию решения об изъятии в орган регистрации прав;

5) направляют организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого осуществляется изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд (при наличии такого ходатайства), копию решения об изъятии, сведения о лицах, подавших заявления об учете их прав на недвижимость, и способах связи с ними, о лицах, являющихся правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, а также копии документов, подтверждающих права указанных лиц на изымаемые земельные участки и (или) на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества.

16. После уведомления правообладателя изымаемой недвижимости он вправе направить в орган, принявший решение об изъятии, сведения о почтовом адресе для направления данному правообладателю проекта соглашения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

17. Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия.

18. Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных статьей 56.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

19. Решение об изъятии может быть обжаловано в суд в течение трех месяцев со дня уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии.

#### **Статья 46. Платежи за землю на территории Катайского муниципального округа Курганской области**

1. Использование земли на территории Катайского муниципального округа Курганской области является платным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

2. Ставки земельного налога, порядок и сроки его уплаты, льготы по налогу устанавливаются решением представительного органа местного самоуправления в соответствии с действующим налоговым законодательством.

3. При аренде земель, находящихся в муниципальной собственности, органы местного самоуправления Катайского муниципального округа Курганской области устанавливают базовые ставки арендной платы, поправочные коэффициенты к ним по видам использования земель и категориям арендаторов.

4. Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы могут быть определены по результатам торгов по продаже права на заключение договора аренды земельных участков. В этом случае начальный размер арендной платы определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

#### **Статья 47. Земельный контроль (надзор)**

1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Катайского муниципального округа осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определяемом решением Думы Катайского муниципального округа Курганской области.

2. Предметом муниципального земельного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность.

3. Государственный земельный надзор осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации на основании Земельного кодекса Российской Федерации в порядке, определенном Положением о федеральном государственном земельном контроле (надзоре), утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 года № 1081.

4. Общественный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **Глава 10. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### **Статья 48. Основные принципы организации застройки территории населенных пунктов, входящих в состав Катайского муниципального округа Курганской области**

1. Планировочная организация территории Катайского муниципального округа должна осуществляться в соответствии со Схемой территориального планирования Курганской области.

2. При проектировании и осуществлении любого вида строительства на территории Катайского муниципального округа необходимо руководствоваться утвержденной градостроительной документацией, то есть документами территориального планирования и градостроительного зонирования, документацией по планировке территории, в том числе:

- генеральным планом Катайского муниципального округа;
- утвержденными проектами планировки, проектами межевания территории;
- настоящими Правилами, а также действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

3. Изменения градостроительной документации, изменения принятого функционального и градостроительного зонирования осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, с проведением общественных обсуждений, публичных слушаний.

4. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории Катайского муниципального округа осуществляются на основании проектной документации, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу (при необходимости) и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, а также на основании разрешения на строительство, выданного уполномоченными органами Администрации Катайского муниципального округа Курганской области.

Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.

5. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

6. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия, при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

7. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

8. Тип, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие характеристики застройки должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения объекта строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка.

9. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку и передать ее безвозмездно в уполномоченный орган Администрации Катайского муниципального округа Курганской области.

10. Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы, на основании части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, в соответствии с проектной документацией и разрешением на строительство, для исключения необходимости возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

11. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

12. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ.

## **Статья 49. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Подготовка проектной документации, а также строительство, реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с такой проектной документацией не допускаются без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2. Работы по договорам о выполнении инженерных изысканий, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком или лицом, получившим в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для выполнения инженерных изысканий (далее также – договоры подряда на выполнение инженерных изысканий), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, если иное не предусмотрено статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Выполнение инженерных изысканий по таким договорам обеспечивается специалистами по организации инженерных изысканий (главными инженерами проектов). Работы по договорам о выполнении инженерных изысканий, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

3. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

3.1. Результаты инженерных изысканий представляют собой документ о выполненных инженерных изысканиях, содержащий материалы в текстовой и графической формах и отражающий сведения о задачах инженерных изысканий, о местоположении территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, о видах, об объеме, о способах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий, о качестве выполненных инженерных изысканий, о результатах комплексного изучения природных и техногенных условий указанной территории, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после их завершения и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

4. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок их представления для размещения в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов по решению застройщика или технического заказчика может осуществляться в форме экспертного сопровождения органом исполнительной власти или организацией, уполномоченными на проведение экспертизы результатов инженерных изысканий, до направления результатов инженерных изысканий на указанную экспертизу. Порядок такого экспертного сопровождения устанавливается Правительством Российской Федерации.

## **Статья 50. Экспертиза и утверждение проектной документации**

1. Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, исполнительным органом субъекта Российской Федерации, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями, Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом».

2. Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- 1) объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома;
- 2) дома блокированной застройки в случае, если количество этажей в таких домах не превышает трех, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти, и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;
- 3) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;
- 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;
- 5) буровые скважины, предусмотренные подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр.

3. Государственной экспертизе подлежат проектная документация и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой документации, следующих объектов:

1) объекты, указанные в пункте 5.1 части 1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) объекты, сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта которых в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит проверке на предмет достоверности ее определения, за исключением случаев строительства, реконструкции, капитального ремонта линейных объектов и сооружений на них для выполнения мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства к сетям газораспределения;

3) объекты культурного наследия регионального и местного значения (в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия регионального или местного значения затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанного объекта);

4) объекты, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в границах особо охраняемых природных территорий;

5) объекты размещения отходов, объекты обезвреживания отходов;

6) объекты, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, включая осуществляемую на территории одного субъекта Российской Федерации реконструкцию объектов, расположенных на территориях двух и более субъектов Российской Федерации.

4. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объеме, необходимом для оценки соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, утвержденной градостроительной документации.

5. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

6. Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

## **Статья 51. Выдача разрешения на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее – требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации

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

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»);

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, критерии отнесения к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации;

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

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе в случае, указанном в части 11 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

4.3) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

4.4) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскала включительно;

4.5) размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

3. В границах Катайского муниципального округа Курганской области разрешение на строительство выдается Администрацией Катайского муниципального округа Курганской области.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Курганской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего

пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, Курганской области для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

4. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный орган исполнительной власти Катайского муниципального округа Курганской области. К указанному заявлению прилагаются следующие документы и сведения:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено частью 7.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной в соответствии с частью 15 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, а в случае подготовки проектной документации применительно к линейным объектам проект полосы отвода, выполненный в соответствии с проектом планировки территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории);

в) разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда);

г) проект организации строительства объекта капитального строительства (включая проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4.2) подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предоставленное лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и

утвержденное привлеченным этим лицом в соответствии с настоящим Кодексом специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта, в случае внесения изменений в проектную документацию в соответствии с частью 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4.3) подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.9 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предоставленное органом исполнительной власти или организацией, проводившими экспертизу проектной документации, в случае внесения изменений в проектную документацию в ходе экспертного сопровождения в соответствии с частью 3.9 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

5.1) согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в случае, если такое согласование предусмотрено статьей 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.1 настоящей части случаев реконструкции многоквартирного дома, согласие правообладателей всех домов блокированной застройки в одном ряду в случае реконструкции одного из домов блокированной застройки;

6.1) решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;

7) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта;

8) копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструируемого объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению;

10) копия договора о комплексном развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, а в случае, если реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется без заключения договора, - копия решения о комплексном развитии территории. При этом в случае строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, с привлечением средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации предоставление копий такого договора о комплексном развитии территории и (или) решения не требуется.

5. Администрация Катайского муниципального округа Курганской области в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

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

- готовит на подпись Главе Катайского муниципального округа Курганской области разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Глава Катайского муниципального округа Курганской области, на основании проведенной проверки выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

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

7. Разрешения на строительство Администрация Катайского муниципального округа Курганской области выдает бесплатно.

8. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

9. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, уполномоченный в области ведения информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Катайского муниципального округа Курганской области копии материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

10. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

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

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

## **Статья 52. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства**

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

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

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

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), а также в соответствии с проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов;
- обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия;
- обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительные работы, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию;
- проводить строительный контроль и 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 над качеством применяемых строительных материалов.

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

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта, лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок

консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

### **Статья 53. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство**

1. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

а) требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

2) несут ответственность за несоблюдение указанных в части 1 настоящей части настоящей статьи требований.

2. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных пунктом 1 части 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

### **Статья 54. Вынос осей зданий, сооружений на местности**

1. Заказчик (застройщик) после выдачи разрешения на строительство организует выполнение работ по разбивке осей зданий, линейных сооружений и других объектов с привлечением специализированных организаций.

2. Геодезические работы по выносу проектных осей в натуру следует выполнять только после планировки и подготовки площадки для строительства.

### **Статья 55. Осуществление строительного надзора и строительного контроля**

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

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также при реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, предусмотренного частью 3.3 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке части 3 настоящей статьи.

2. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в части 1 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе

строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах территории Катайского муниципального округа Курганской области государственный строительный надзор осуществляется:

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

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на его осуществление при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов:

- атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ);
- опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- объектов обороны и безопасности;
- объектов, сведения о которых составляют государственную тайну;
- особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

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

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

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

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок организации и осуществления федерального государственного строительного надзора установлен Положением о федеральном государственном строительном надзоре, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 года № 1087.

3. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и

ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

4. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Застройщик или технический 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.

Строительный контроль проводится:

- над выполнением работ, оказывающих влияние на безопасность объекта капитального строительства;
- в случае, когда в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта, контроль не может быть проведён после выполнения работ последующего технологического этапа.

5. Строительный контроль проводится над безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, над соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации.

До проведения контроля над безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль:

- над выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ;
- а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, когда должны проводиться испытания таких конструкций.

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

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

Строительный контроль должен быть проведен повторно, с составлением соответствующих актов, в случаях:

а) контроля над безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других конструкций и участков сетей;

б) контроля над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства, если в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта, контроль над их выполнением не может быть

проведён после выполнения работ последующего технологического этапа, которые должны быть начаты более чем через 6 месяцев со дня проведения соответствующего контроля.

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

## **Статья 56. Выдача разрешений на ввод объекта 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 строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ, опробований и испытаний инженерных систем объекта, индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции,

испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

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

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

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

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет главе Катайского муниципального округа (в иной орган, выдавший разрешение на строительство) заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;

2) разрешение на строительство;

3) акт о подключении (технологическом присоединении) построенного, реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если такое подключение (технологическое присоединение) этого объекта предусмотрено проектной документацией);

4) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного 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 техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

5) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации требованиям проектной документации;

6) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

7) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», за исключением ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, в отношении которого в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации» государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав не осуществляются;

5. Проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства производит уполномоченный орган местного самоуправления по поручению Главы Катайского муниципального округа Курганской области в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6. По результатам проверки Глава Катайского муниципального округа Курганской области принимает решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

- отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

8. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи таких материалов.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший 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.

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

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

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

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

## **Статья 57. Контроль над осуществлением застройки на территории Катайского муниципального округа Курганской области со стороны Администрации Катайского муниципального округа Курганской области**

1. Администрация Катайского муниципального округа Курганской области в лице уполномоченных органов в пределах своих полномочий осуществляет контроль над соблюдением субъектами градостроительных отношений положений и требований, содержащихся:

1) в соответствующих муниципальных нормативных правовых актах по вопросам градостроительной деятельности;

2) в документах территориального планирования, местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правилах, градостроительных регламентах.

2. Органы, указанные в части 1 данной статьи, в целях осуществления контрольных мероприятий вправе:

1) проводить проверки, в том числе выездные, по итогам которых составляется акт;

2) с согласия правообладателей: производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости; получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию; знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости;

3) обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлениями об отмене принятых незаконных решений, о приостановлении действия разрешений на строительство;

4) обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;

5) направлять в установленном порядке материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц;

6) осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам органов, указанных в части 1 настоящей статьи, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

## **Глава 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КАТАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

### **Статья 58. Планировочная организация территории**

1. Планировочное зонирование выполняется на основе планировочной структуры территории, определенной решениями генерального плана и включает в себя следующие территориальные элементы:

1) Катайского муниципального округа;

2) город, село, деревня, поселок сельского типа;

3) планировочный район;

4) планировочный микрорайон;

5) планировочный квартал;

6) земельно-имущественный комплекс;

7) сформированный земельный участок или имущественный комплекс.

2. Граница территории населенного пункта утверждается в составе Генерального плана Китайского муниципального округа Курганской области.

3. Планировочный район включает в себя территории, границы которых определены красными линиями магистральных улиц и дорог городского значения, границами крупных промышленных территорий.

4. Планировочный микрорайон включает в себя междумагистральные территории или территории с явно выраженным определенным функциональным назначением, границы которых определены красными линиями улиц и дорог городского и районного значения. При определении границ планировочных микрорайонов на незастроенных территориях учитываются положения генерального плана.

5. Планировочный квартал – основной модульный элемент градостроительного планировочного зонирования, включает в себя территории, ограниченные жилыми улицами, границами земельных участков и другими обоснованными границами.

6. Планировочный земельно-имущественный комплекс формируется на территориях кварталов в тех случаях, когда несколько сформированных земельных участков объединены в границы одного земельного участка, обеспечивающего их нормальное функционирование и предназначенного для совместного использования владельцами объектов капитального строительства, расположенных на этом участке.

Земельно-имущественные комплексы формируются, как правило, на территориях жилых кварталов многоэтажной застройки, строительство которых осуществлялось по комплексным проектам, предусматривающим благоустройство дворовых территорий с учетом обслуживания нескольких жилых домов.

7. При формировании планировочной структуры границы всех планировочных элементов должны проходить по красным линиям или другим линиям градостроительного регулирования. В случае если такие линии не утверждены, допускается установление условной границы. После утверждения соответствующей линии градостроительного регулирования граница планировочного элемента должна быть уточнена.

## **Статья 59. Виды и границы территориальных зон, установленные настоящими Правилами**

1. В соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

Перечень территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, приведен в статье 69 настоящих Правил.

2. Виды и границы территориальных зон учитывают местные особенности территории Китайского муниципального округа Курганской области.

Виды и границы зон на незаселенных территориях учитывают деление территории Китайского муниципального округа на категории земель, а также ее фактическое и предложенное в генеральном плане использование.

## **Статья 60. Линии градостроительного регулирования**

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки и межевания территории, проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.п.

2. На территории Китайского муниципального округа Курганской области действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- 1) красные линии;

- 2) линии регулирования застройки;
- 3) границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений, и коммуникаций;
- 4) границы зон охраняемого природного ландшафта.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная (и зарегистрированная в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности) документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством и настоящими Правилами порядке документации по планировке территории (и регистрации их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности).

### **Статья 61. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту**

1. Территории в границах населенных пунктов являются не соответствующими действующей градостроительной документации, в случае, если они не используются и не могут быть использованы по назначению, определенному такой документацией. На них не могут быть назначены градостроительные регламенты до внесения соответствующих изменений в градостроительную документацию, либо приведения их параметров или вида использования в соответствие с ней.

2. Градостроительные регламенты на территории в границах населенных пунктов, на которые не была разработана градостроительная документация, в том числе проект детальной планировки или проект планировки, назначены в соответствии с генеральным планом.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства являются несоответствующими установленным градостроительным регламентам в следующих случаях:

- 1) если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют градостроительному регламенту;
- 2) если их предельные размеры и предельные параметры не соответствуют градостроительному регламенту.

4. Использование объектов недвижимости, указанные в пункте 3 настоящей статьи, может осуществляться без установления срока приведения их в соответствие градостроительным регламентам, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства:

- опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия;
- затрудняет возможность реализации документов территориального планирования.

5. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительным регламентам по видам разрешенного использования, предельным размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительных регламентов.

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

7. Строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными в части 3 настоящей статьи земельными участками, может осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

8. Изменением видов разрешенного использования указанных в части 3 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительными регламентами.

9. Запрещается изменение одного вида, не соответствующего утвержденным градостроительным регламентам использования объектов недвижимости на другой вид не соответствующего использования.

10. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительными регламентами минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых не благоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

11. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам, если оно не представляет опасности для жизни и здоровья человека, для окружающей среды и объектов культурного наследия, должно быть направлено на постепенное приведение в соответствие их фактического использования с установленными градостроительными регламентами.

12. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости, указанных в части 3 настоящей статьи, к приведению использования таких объектов в соответствие утвержденным градостроительным регламентам, органами местного самоуправления Китайского муниципального округа могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие действующему законодательству.

13. В случае если использование указанных в части 3 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, затрудняет возможность реализации документов территориального планирования, в соответствии с федеральным законодательством может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

## **Глава 12. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 62. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства**

1. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных частью 5<sup>3</sup> статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

- 1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;
- 2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;
- 3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Курганской области.

3. Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать десять рабочих дней.

4. Основанием для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в проектной документации либо в задании застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

5. Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства устанавливается Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится на территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, на них устанавливаются требования в соответствии со статьей 76 настоящих Правил.

### **Статья 63. Действия настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Катайского муниципального округа Курганской области по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- 3) имеют параметры (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка, плотность застройки, высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка и т.д.) меньше или больше значений, установленных применительно к соответствующим зонам.

4. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

## **Статья 64. Использование и строительные изменения существующих объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют установленному градостроительному регламенту, в соответствии с положениями части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом.

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

2. Реконструкция и иные изменения указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства, признанных несоответствующими градостроительным регламентам настоящих Правил, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования или строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами и другими требованиями законодательства Российской Федерации, Курганской области, Катайского муниципального округа Курганской области.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 65 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 65 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие градостроительным регламентам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

3. Запрещается изменение одного вида, не соответствующего утвержденным градостроительным регламентам использования объектов недвижимости на другой вид не соответствующего использования.

4. 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, на использование таких земельных участков и объектов налагается запрет в соответствии с федеральными законами.

Запрет на использование земельных участков и объектов капитального строительства, признанных несоответствующим настоящим Правилам правовым актом Главы Администрации Катайского муниципального округа Курганской области, может быть наложен:

- органами Роспотребнадзора Российской Федерации, в случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека;
- органами, уполномоченными в области охраны объектов культурного наследия народов Российской Федерации, Курганской области в случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и может повлечь за собой причинения вреда объектам культурного наследия;
- органами, уполномоченными в области охраны природы, Курганской области в случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и может повлечь за собой загрязнение или разрушение природной среды или объектов (зон), отнесённых к особо охраняемым природным территориям.

### **Статья 65. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации**

1. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления Катайского муниципального округа Курганской области, по представлению соответствующих заключений органа, уполномоченного в области градостроительства и земельных отношений Катайского муниципального округа Курганской области, Комиссии могут принимать решения:

- о подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденную градостроительную документацию с учетом и в развитие настоящих Правил;
- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- о подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

### **Статья 66. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

3. Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### **Статья 67. Ответственность за нарушение Правил**

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### Статья 68. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. Картой градостроительного зонирования в составе настоящих Правил является графическое отображение границ территориальных зон, границ населенных пунктов, входящих в состав Китайского муниципального округа, границ зон с особыми условиями использования территории, территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, границ территорий объектов культурного наследия, состоящее из:

1) карт градостроительного зонирования населенных пунктов, входящих в состав Китайского муниципального округа (приложение к настоящим Правилам);

2) карты градостроительного зонирования Китайского муниципального округа (приложение к настоящим Правилам)

3) карты территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (приложение к настоящим Правилам).

2. Масштаб карт градостроительного зонирования населенных пунктов, входящих в состав Китайского муниципального округа, карты территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установлен 1:5000. Масштаб карты градостроительного зонирования Китайского муниципального округа установлен 1:25000.

3. В границах территориальных зон, установленных на Карте градостроительного зонирования Китайского муниципального округа, отсутствуют территории, в отношении которых предусматривалось осуществление комплексного развития территории.

### Статья 69. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования

1. На Карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

№ п/п	Кодовое обозначение	Наименование территориальной зоны
<b>1</b>		<b>Жилые зоны</b>
1.1	Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
1.2	Ж-1.1	Зона для односемейных отдельностоящих жилых домов с приусадебными участками (Закон Курганской области № 89 от 05.06.2019 г. «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений»)
1.3	Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
1.4	Ж-3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
<b>2</b>		<b>Общественно-деловые зоны</b>
2.1	ОД-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
2.2	ОД-2	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
2.3	ОД-3	Зона специализированных общественных (религиозных) объектов
<b>3</b>		<b>Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур</b>
3.1	П-1	Производственная зона (санитарно-защитная зона 300-500 м)
3.2	П-2	Производственная зона (санитарно-защитная зона до 100 м)
3.3	П-3	Производственная зона (санитарно-защитная зона до 50 м)
3.4	П-4	Зона полезных ископаемых
3.5	П-5	Коммунально-складская зона
3.6	ИТ	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
<b>4</b>		<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>
4.1	СХИ	Зоны сельскохозяйственного использования

№ п/п	Кодовое обозначение	Наименование территориальной зоны
4.2	СХ-4	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (санитарно-защитная зона 100 м)
4.3	СХ-5	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (санитарно-защитная зона 50 м)
4.4	СХ-6	Зона садоводства, огородничества
<b>5</b>	<b>Зоны рекреационного назначения</b>	
5.1	Р-1	Зоны рекреационного назначения
5.2	Р-2	Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
5.3	Р-3	Зона отдыха
<b>6</b>	<b>Зоны специального назначения</b>	
6.1	СП-1	Зона специального назначения, связанная с захоронениями
6.2	СП-2	Зона складирования и захоронения отходов
6.3	ОСН	Зона озелененных территорий специального назначения
<b>7</b>	<b>Территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется</b>	
7.1	-	Границы территорий общего пользования, территории, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами
<b>8</b>	<b>Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются</b>	
8.1	-	Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения
8.2	-	Земли, покрытые поверхностными водами
8.3	-	Земли лесного фонда

2. Содержание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к видам разрешенного использования в приведенных территориальных зонах представлены в главе 8 настоящих Правил настоящих Правил.

3. Наименования и коды видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 8 настоящих Правил) указаны в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

4. Содержание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

5. Объекты коммунального обслуживания (код 3.1) должны размещаться с соблюдением санитарных разрывов, санитарно-защитных и охранных зон в соответствии с техническим регламентом. Объекты коммунального обслуживания, образующие санитарно-защитную зону в соответствии с СП 42.13330.2016, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 должны размещаться в производственных зонах, коммунально-складских зонах или зонах специального назначения (размещение кладбищ и складирование, захоронение отходов).

6. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.