

Приложение
к решению Вологодской городской Думы
от 10 декабря 2010 года № 510
«УТВЕРЖДЕНЫ
решением Вологодской городской Думы
от 26 июня 2009 года № 72

Правила землепользования и застройки города Вологды

Том I

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в них	6
Глава 1. Общие положения	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки	6
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки	11
Статья 3. Субъекты и объекты градостроительной деятельности и земельных отношений	13
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	13
Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	14
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки	14
Статья 6. Комиссия по Правилам землепользования и застройки при Администрации города Вологды	14
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях	15
Глава 3. Подготовка документации по планировке территории и формирование земельных участков	16
Статья 8. Общие положения о подготовке документации по планировке территории. Цели и основания подготовки	16
Статья 9. Проекты планировки территории	17
Статья 10. Проекты межевания территории	18
Статья 11. Градостроительные планы земельных участков	19
Глава 4. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности	21
Статья 12. Общие положения о предоставлении земельных участков	21
Статья 13. Выполнение Администрацией города Вологды функций в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Город Вологда»	21

Глава 5. Изъятие и резервирование земель для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов	23
Статья 14. Градостроительные основания изъятия земель, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.....	23
Статья 15. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд	24
Статья 16. Условия установления публичных сервитутов	25
Глава 6. Порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства	25
Статья 17. Право на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.....	25
Статья 18. Подготовка проектной документации.....	26
Статья 19. Выдача разрешений на строительство	27
Статья 20. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства	30
Статья 21. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	32
Глава 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	34
Статья 22. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	34
Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	36
Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	37
Глава 8. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	38
Статья 25. Порядок организации и проведения публичных слушаний	38
Статья 26. Особенности проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила	39
Статья 27. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	40

Глава 9. Внесение изменений в правила землепользования и застройки	41
Статья 28. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану г. Вологды, документации по планировке территории	41
Статья 29. Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки	41
 Глава 10. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки	42
Статья 30. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	42
Статья 31. Использование объектов недвижимости с видами использования, не соответствующими Правилам	43
Статья 32. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности	43
Статья 33. Переходные положения.....	44

ВВЕДЕНИЕ

1. Правила землепользования и застройки города Вологды (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Вологодской области, Уставом муниципального образования «Город Вологда», с учетом генерального плана города Вологды, генерального плана городского округа применительно к территории села Молочное, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Город Вологда», охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Применение Правил создаст условия:

1) для эффективного землепользования и развития территории на уровне муниципального образования;

2) для выполнения требований федерального законодательства о недопустимости предоставления земельных участков для строительства при отсутствии Правил с 01 января 2012 года;

3) для подготовки документации по планировке территории и проведения торгов по предоставлению земельных участков в целях жилищного и иных видов строительства.

3. Правила в равной мере действуют на всей территории муниципального образования «Город Вологда» и обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории муниципального образования «Город Вологда», а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

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

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

1. В целях настоящих Правил используются следующие основные понятия:

виды разрешенного использования объектов недвижимости - виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу поименования этих видов в настоящих Правилах при соблюдении требований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранные зоны - территории, которые примыкают к береговой линии 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;¹

городской округ - муниципальное образование «Город Вологда», наделенное статусом городского округа, границы которого установлены законом Вологодской области «Об установлении границ муниципального образования «Город Вологда» и наделении его статусом городского округа», являющееся самостоятельным муниципальным образованием Вологодской области и не входящее в состав других муниципальных образований². В настоящих Правилах слова «городской округ» и «муниципальное образование» и образованные на их основе слова и словосочетания применяются в одном значении в отношении муниципального образования «Город Вологда»;

государственный кадастровый учет недвижимого имущества - действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе;³

¹ Водный кодекс Российской Федерации, ст. 65, ч. 1.

² Закон Вологодской области от 06.12.2004 г. № 1103-ОЗ "Об установлении границ муниципального образования "Город Вологда" и наделении его статусом городского округа"

³ Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», ст. 1

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территории муниципального образования «Город Вологда», осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;⁴

градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования «Город Вологда» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;⁵

градостроительный план земельного участка – документ по планировке территории, в котором указывается информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 года № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка», приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 11 августа 2006 года № 93 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка»;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;⁶

заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;⁷

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;⁸

земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;⁹

⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

⁶ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

⁷ Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185.

⁸ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

⁹ Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 11.1.

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;¹⁰

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;¹¹

зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;¹²

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);¹³

линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земель, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;¹⁴

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;¹⁵

максимальный процент застройки - выраженный в процентах показатель, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка¹⁶;

недвижимое имущество – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без

¹⁰ Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 5.

¹¹ Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 5.

¹² Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

¹³ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

¹⁴ Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186.

¹⁵ Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186.

¹⁶ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 38.

несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;¹⁷

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;¹⁸

ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других);¹⁹

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;²⁰

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;²¹

прибрежная защитная полоса - территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, на которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;²²

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;²³

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;²⁴

¹⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, ст. 130.

¹⁸ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

¹⁹ Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1.

²⁰ Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186.

²¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

²² Водный кодекс Российской Федерации, ст. 65, ч. 2.

²³ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 51, ч. 1.

²⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 55, ч. 1.

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;²⁵

сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;²⁶

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;²⁷

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);²⁸

территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;²⁹

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);³⁰

технический регламент – документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);³¹

торги - способ приобретения права на заключение договора купли-продажи земельных участков или прав на заключение договоров аренды земельных участков и объектов капитального строительства различного назначения в форме аукциона или конкурса;

²⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

²⁶ Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1.

²⁷ Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 5.

²⁸ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

²⁹ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

³⁰ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

³¹ Федеральный закон от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», ст. 2.

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.³²

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки

1. Правила разрабатываются в целях:
 - 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования «Город Вологда», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
 - 2) создания условий для планировки территории муниципального образования «Город Вологда»;
 - 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.³³
2. Настоящие Правила регламентируют деятельность:
 - 1) по проведению градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Вологда» и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
 - 2) по разделению территории муниципального образования «Город Вологда» на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
 - 3) по подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
 - 4) по предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
 - 5) по контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
 - 6) по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их

³² Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1.

³³ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 30, ч. 1.

участия в принятии решений по этим вопросам посредством проведения публичных слушаний;

7) по внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;

8) по обеспечению условий для реализации генерального плана города Вологды, села Молочное, сохранения природной и культурно-исторической среды;

9) по обеспечению контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

3. Настоящие Правила применяются наряду:

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

2) иными нормативными правовыми актами Вологодской области, муниципального образования «Город Вологда» по вопросам регулирования землепользования и застройки.

4. Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

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

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

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

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

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

5) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.³⁴

³⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 30, ч. 3.

Статья 3. Субъекты и объекты градостроительной деятельности и земельных отношений

1. Объектами градостроительной деятельности и земельных отношений в муниципальном образовании «Город Вологда» является его территория в границах, установленных законом Вологодской области, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. Субъектами градостроительной деятельности и земельных отношений на территории муниципального образования «Город Вологда» являются:

- 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- 2) физические и юридические лица.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальных сайтах Вологодской городской Думы и Администрации города Вологды в сети «Интернет».

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

3. Администрация города Вологды обеспечивает возможность ознакомиться всем желающим с настоящими Правилами путем:

- 1) публикации Правил;
- 2) размещения Правил в сети «Интернет»;
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе Администрации города Вологды, уполномоченном в области градостроительства;
- 4) обеспечения предоставления органом Администрации города Вологды, уполномоченном в области градостроительства, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

4. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки³⁵

Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области, Уставом муниципального образования «Город Вологда», иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами.

Статья 6. Комиссия по Правилам землепользования и застройки при Администрации города Вологды

1. Комиссия по правилам землепользования и застройки при Администрации города Вологды (далее - Комиссия) является координационным органом, созданным для организации подготовки предложений по внесению изменений в Правила, а также осуществления функций, отнесенных к ее компетенции нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Вологда, настоящими Правилами.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Вологодской области, органов местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда», а также настоящими Правилами.

3. Комиссия осуществляет следующие функции:

1) подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения;

2) организует и проводит в установленном порядке публичные слушания по проектам внесения изменений в Правила, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) готовит и направляет Главе города Вологды рекомендации о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

³⁵ Решение Вологодской городской Думы от 30.06.2005 г. № 275 «О разграничении полномочий органов местного самоуправления города Вологды в области градостроительной деятельности» (с последующими изменениями).

4) готовит и направляет Главе города Вологды рекомендации о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

5) готовит предложения об отмене и признании утратившими силу нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда» в области землепользования и застройки, противоречащих настоящим Правилам.

4. Комиссия имеет право:

1) запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;

2) приглашать на заседания Комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность;

3) привлекать независимых экспертов к работе по подготовке соответствующих рекомендаций;

4) публиковать материалы о своей деятельности.

5. В состав Комиссии входят депутаты Вологодской городской Думы, представители Администрации города Вологды, надзорных и иных организаций. Состав Комиссии утверждается правовым актом Главы города Вологды.

6. Решение Комиссии принимается открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. При равенстве голосов голос председательствующего на заседании Комиссии является решающим. Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывает председательствующий на заседании и лицо, ведущее протокол.

7. Порядок деятельности Комиссии устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области и органов местного самоуправления.

8. Порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений в Правила:

1) предложения могут направляться в Комиссию со дня опубликования постановления о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и до завершения работ по подготовке проекта о внесении изменений в них;

2) предложения по проекту о внесении изменений в Правила могут направляться в сроки, обозначенные в решении о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в них.

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. Лица, осуществляющие землепользование и застройку:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых уполномоченным органом по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в орган исполнительной государственной власти Вологодской области, уполномоченный на предоставление земельных участков, либо Администрацию города Вологды с заявлением о предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции;

3) владея земельными участками, объектами капитального строительства, осуществляют их использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов недвижимости;

4) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, осуществляют действия по определению в проектах планировки, проектах межевания земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

5) переоформляют один вид ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права;

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

ГЛАВА 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 8. Общие положения о подготовке документации по планировке территории. Цели и основания подготовки

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Вологодской области, органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в пункте 4, настоящей статьи.

4. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории,

подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, настоящих Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, местных нормативов градостроительного проектирования³⁶ с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

7. Проекты планировки и (или) проекты межевания территорий после их проверки органом Администрации города Вологды, уполномоченным в области градостроительства, на соответствие требованиям, установленным градостроительным законодательством, подлежат рассмотрению на публичных слушаниях.

8. Орган Администрации города Вологды, уполномоченный в области градостроительства, направляет Главе города Вологды подготовленный проект планировки и (или) проект межевания территории, протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Глава города Вологды с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке или об отклонении такой документации и о направлении её в орган Администрации города Вологды, уполномоченный в области градостроительства, на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

10. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации города Вологды в сети «Интернет».

Статья 9. Проекты планировки территории

1. Проект планировки территории – документация по планировке территорий, разрабатываемая с целью выделения элементов планировочной

³⁶ Здесь и далее: Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Вологда», утвержденные решением Вологодской городской Думы от 31 мая 2010 г. № 357.

структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

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

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- красные линии;
- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Состав, порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Вологодской области, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

Статья 10. Проекты межевания территории

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

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

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных норм и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются

земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Состав проекта межевания территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Статья 11. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. Подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков обеспечивается органом Администрации, уполномоченным в области градостроительства, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Градостроительный план утверждается правовым актом Главы города Вологды.

3. Орган местного самоуправления по собственной инициативе в целях исполнения своих функций имеет право подготавливать градостроительные планы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

4. Для получения градостроительного плана земельного участка, правообладатель земельного участка обращается в орган Администрации, уполномоченный в области градостроительства, с соответствующим заявлением. К заявлению должны быть приложены следующие документы и материалы:

- 1) кадастровый паспорт земельного участка по форме В1 – В6;
- 2) кадастровые (технические) паспорта на объекты капитального строительства (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства), расположенные в границах земельного участка;
- 3) технические условия на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и (или) копии договоров с энергоснабжающими организациями;
- 4) информация о расположенных в границах земельного участка объектах культурного наследия, внесенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (регистрационном номере и дате внесения), предоставленная Департаментом культуры и охраны объектов культурного наследия Вологодской области.

5. Заявитель обеспечивает доступ лица (лиц), уполномоченного Администрацией на подготовку градостроительного плана, на земельный

участок, в отношении которого осуществляется подготовка градостроительного плана.

4. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка с обозначением координат поворотных точек;

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

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

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил или в виде указания на соответствующие статьи, пункты статей настоящих Правил;

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

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

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8) утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы резервируемых для этих целей земельных участков, их частей;

9) информация о допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков.

5. Градостроительные планы земельных участков являются основанием: для подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

для выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства;

для выдачи разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

ГЛАВА 4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 12. Общие положения о предоставлении земельных участков

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

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Вологодской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда».

3. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Город Вологда» осуществляется в порядке, установленном Правительством Вологодской области.³⁷

4. Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Город Вологда», осуществляют органы местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда». Порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Город Вологда», устанавливается решением Вологодской городской Думы.³⁸

Статья 13. Выполнение Администрацией города Вологды функций в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Город Вологда»

1. Администрация города Вологды при предоставлении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования «Город Вологда», руководствуясь законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области,³⁹ осуществляет следующие функции:

³⁷ Постановление Правительства Вологодской области от 12.03.2007 г. № 326 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельными участками, находящимися в собственности Вологодской области, на территории муниципального образования «Город Вологда».

³⁸ Решение Вологодской городской Думы от 25.09.2009 г. № 115 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Город Вологда».

³⁹ Закон Вологодской области № 1518-ОЗ от 20.11.2006 г.

1) обеспечивает выбор земельных участков для строительства объектов капитального строительства на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах и проведение процедур согласования в случаях, установленных законодательством Российской Федерации; оформляет акт о выборе земельного участка;

2) обеспечивает подготовку и утверждение схем расположения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории для строительства объектов капитального строительства или принимает решение об отказе в утверждении схем расположения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте);

3) информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства, для целей, не связанных со строительством, в отношении размещения временных сооружений путем размещения на официальном сайте Администрации города Вологды в сети «Интернет» в недельный срок со дня утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории;

4) обеспечивает подготовку и утверждение схем расположения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории для целей, не связанных со строительством, в том числе для размещения временных сооружений, или принимает решение об отказе в утверждении схем расположения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте);

5) обеспечивает подготовку и утверждает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории, занятых зданиями, строениями, сооружениями;

6) обеспечивает формирование земельных участков, право на заключение договоров аренды которых подлежит продаже с торгов, и подготовку документов в объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области.⁴⁰

⁴⁰ Закон Вологодской области № 1518-ОЗ от 20.11.2006 г., Постановление Правительства Вологодской области от 12.03.2007 г. № 326, Постановление Правительства Вологодской области от 24.07.2007 г. № 959.

ГЛАВА 5. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Статья 14. Градостроительные основания изъятия земель, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок выкупа земель для государственных или муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

2. Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земель, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

3. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земель, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, документы территориального планирования и документация по планировке территории.

4. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд области, связанных со строительством, определяется постановлением Правительства Вологодской области⁴¹.

5. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для нужд муниципального образования «Город Вологда», связанных со строительством, определяется решением Вологодской городской Думы.

6. Муниципальными нуждами городского округа, которые могут быть основаниями для изъятия земель, объектов капитального строительства, является необходимость размещения следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- 1) объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения местного значения;
- 2) автомобильных дорог общего пользования местного значения в границах муниципального образования «Город Вологда».⁴²

⁴¹ Постановление Правительства Вологодской области от 18.07.2005 г. № 709 "Об организации изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд области, связанных со строительством".

⁴² Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 49.

Статья 15. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Вологодской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

1) документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд);

2) проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных или муниципальных нужд;

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

4. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

1) цели и сроки резервирования земель;

2) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

3) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

4) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров

земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

5. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

Решение о резервировании земель принимается по отношению к земельным участкам, находящимся в пределах одного кадастрового округа.⁴³

Статья 16. Условия установления публичных сервитутов

1. Публичный сервитут устанавливается решением Вологодской городской Думы в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или населения города Вологды, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

2. Публичный сервитут может устанавливаться для целей, определенных пунктом 3 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительных планов земельных участков.

ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

Статья 17. Право на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности, объектов капитального строительства.

2. Собственники объектов капитального строительства, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на земельный участок, осуществляют реконструкцию существующих, строительство новых

* Нормы настоящей главы не распространяются на земли объектов культурного наследия.

⁴³ Постановление Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных и муниципальных нужд».

объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка и разработанной в соответствии с ним проектной документацией в порядке, определенном в соответствии с законодательством настоящими Правилами.

3. Собственники объектов капитального строительства, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно расположенных земельных участков, осуществляют реконструкцию существующих, строительство новых объектов капитального строительства на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков, на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменением границ земельных участков, в том числе путем их объединения (в случае, если участки принадлежат собственникам объектов недвижимости на одинаковых правах), раздела или перераспределения в соответствии с утвержденными Главой города Вологды градостроительными планами земельных участков и разработанной в соответствии с ними проектной документацией в порядке, определенном в соответствии с законодательством настоящими Правилами.

4. Право на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и статьей 19 настоящих Правил.

Статья 18. Подготовка проектной документации⁴⁴

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо,

⁴⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 48.

осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным частью 4 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц.

4. Подготовка проектной документации осуществляется по основаниям и в соответствии с требованиями, предусмотренными частью 11 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Получение технических условий, предусматривающих максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения с указанием срока действия технических условий, а также информации о плате за подключение обеспечивает Администрация города Вологды или правообладатели земельных участков. Технические условия предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по соответствующим запросам. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. Состав разделов проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства и требования к их содержанию устанавливаются Правительством Российской Федерации.

7. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

Статья 19. Выдача разрешений на строительство

1. На территории муниципального образования «Город Вологда» разрешение на строительство выдается органом Администрации города Вологды, уполномоченным в области градостроительства, если иное не предусмотрено законодательством.

2. Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется Правительством Российской Федерации и Правительством Вологодской области⁴⁵.

3. Выдача разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства должна предшествовать строительству.

4. Разрешение на строительство выдается на основании заявления застройщика в орган Администрации города Вологды, уполномоченный в области градостроительства, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

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

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке установленном настоящими Правилами);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

5. К заявлению, указанному в пункте 4 настоящей статьи, может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы

⁴⁵ Постановление Правительства Вологодской области от 14 августа 2006 г. № 785 (ред. от 07.04.2009 г.) «Об утверждении Порядка выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты».

проектной документации.

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

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

7. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в пунктах 4 и 6 настоящей статьи документов.

8. Орган Администрации города Вологды, уполномоченный в области градостроительства, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство либо готовит в письменной форме отказ в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа, предусмотренных частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Орган Администрации города Вологды, уполномоченный в области градостроительства, по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.⁴⁶

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

11. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом местного самоуправления, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до

⁴⁶ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 48, п. 12.1, ст. 51 п. 12, Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87.

истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган Администрации города Вологды, уполномоченный в области градостроительства, сведения о площади, высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования (перечень подобных объектов устанавливается постановлением Правительства Вологодской области);
- 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;
- 5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Вологодской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Статья 20. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства

1. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции,

капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнять определенные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц.

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.

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

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

4. 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 уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, в том числе об установлении частного сервитута, если решением Вологодской городской Думы не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

Статья 21. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

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

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса.

10) иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет, устанавливаемые Правительством Российской Федерации.

Положения подпунктов 6, 8, 9 настоящего пункта не распространяются на проектную документацию объектов капитального строительства, утвержденную застройщиком (заказчиком) или направленную им на государственную экспертизу до дня вступления в силу Федерального закона от 23.11.2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с последующими изменениями), и на отношения, связанные со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства в соответствии с указанной проектной документацией.

2. Орган Администрации города Вологды, уполномоченный в области градостроительства, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обеспечивает проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдает заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или письменно отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

Основаниями для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию являются:

- 1) отсутствие документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной

документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства;

5) невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган Администрации города Вологды, уполномоченный в области градостроительства, выдавшее разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

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

4. 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.

5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в Администрацию города Вологды безвозмездно передана копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка.

ГЛАВА 7. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 22. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

2) обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и Правилах;

3) публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости, включая договоры об установлении сервитутов.

Списки разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

3. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования объектов недвижимости - виды разрешенного использования, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, Правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования - виды разрешенного использования, для установления которых необходимо проведение публичных слушаний в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Вологде;

3) вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный вид использования не разрешается.

4. 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 согласований.

Для установления условно разрешенных видов использования необходимо проведение публичных слушаний. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения 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 публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются не разрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и посредством публичных слушаний.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и Правилам, технологическим стандартам безопасности.

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

1. Установление условно разрешённого вида использования для земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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. В заявлении указывается обоснование возможности установления условно разрешённого вида использования для данного земельного участка или объекта капитального строительства на основании градостроительных регламентов, установленных в части II и части III настоящих Правил для территориальной зоны, в которой находится данный земельный участок или объект капитального строительства, с учётом требований технических регламентов. Обоснование представляется в графической и текстовой форме.

3. Орган Администрации города Вологды, уполномоченный в области градостроительства, на основании документов территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории вносит свои предложения о предоставлении разрешения на рассмотрение Комиссии. Обоснование представляется в графической и текстовой форме.

4. По итогам рассмотрения заявления Комиссия в десятидневный срок со дня поступления заявления направляет сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (далее – разрешение) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается такое разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

Комиссия обеспечивает осуществление подготовки и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения в порядке, установленном решением Вологодской городской Думы⁴⁷ с учетом положений, предусмотренных статьями 26 настоящий Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу 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 города Вологды.

6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций Глава города Вологды 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 установленном порядке, размещению на официальном Интернет-сайте Администрации города Вологды.

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

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

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. В заявлении указывается обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства для данного земельного участка или объекта капитального строительства на основании требований технических регламентов.

⁴⁷ Решение Вологодской городской Думы от 27.12.2005 г. № 404 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Вологде» (с последующими изменениями).

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном решением Вологодской городской Думы⁴⁸ с учетом положений, предусмотренных статьей 26 настоящий Правил.

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

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

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

ГЛАВА 8. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ⁴⁹

Статья 25. Порядок организации и проведения публичных слушаний

1. Основными принципами организации и проведения публичных слушаний являются: гарантированность, добровольность, гласность, информированность.

Населению муниципального образования «Город Вологда» гарантируется беспрепятственное участие в публичных слушаниях в порядке, установленном федеральным законодательством, Уставом муниципального образования «Город Вологда», настоящими Правилами. Участие в публичных слушаниях осуществляется добровольно. Проведение публичных слушаний осуществляется гласно.

2. Публичные слушания по проектам Правил землепользования и застройки и внесению изменений в них иницируются и назначаются Главой города Вологды.

⁴⁸ Решение Вологодской городской Думы от 27.12.2005 г. № 404 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Вологде» (с последующими изменениями).

⁴⁹ Решение Вологодской городской Думы от 27.12.2005 г. № 404 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Вологде» (с последующими изменениями).

3. Организационно-техническое и информационное обеспечение проведения публичных слушаний возлагается на Администрацию города Вологды.

4. Участниками публичных слушаний, имеющими право на выступление, являются жители муниципального образования «Город Вологда», депутаты Вологодской городской Думы и (или) должностные лица Администрации города Вологды, специалисты, привлеченные организатором публичных слушаний, которые зарегистрировались в качестве выступающего и (или) внесли в письменной форме свои рекомендации по вопросам публичных слушаний не позднее трех рабочих дней до даты проведения публичных слушаний.

5. По итогам проведения публичных слушаний принимаются рекомендации и предложения к Главе города Вологды, оформленные в виде заключения о результатах публичных слушаний.

6. Решения на публичных слушаниях принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов от числа зарегистрированных участников слушаний.

7. Порядок организации и проведения публичных слушаний, обязательность проведения которых предусмотрена Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, решением Вологодской городской Думы⁵⁰ и настоящими Правилами.

8. После окончания публичных слушаний организатор публичных слушаний в течение 14 дней оформляет заключение о результатах публичных слушаний и обнародует его в средствах массовой информации и на официальном Интернет-сайте Администрации города Вологды.

Статья 26. Особенности проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила

1. Срок проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки составляет не менее двух месяцев и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта в средствах массовой информации.

2. Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории города Вологды проводятся Комиссией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с положением, утвержденным Главой города Вологды.

3. Извещение населения о публичных слушаниях по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется Комиссией в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

⁵⁰ Решение Вологодской городской Думы от 27.12.2005 г. № 404 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Вологде» (с последующими изменениями).

4. После завершения публичных слушаний по данному проекту Комиссия с учетом заключения о результатах публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе города Вологды. Обязательными приложениями к проекту являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

5. Указанные в пункте 4 настоящей статьи обязательные приложения учитываются Главой города Вологды при принятии решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки в Вологодскую городскую Думу либо об отклонении его и направлении на доработку с указанием даты его повторного представления.

Статья 27. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросам, предусмотренным в данной статье, проводятся в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Срок проведения публичных слушаний по вопросам, предусмотренным данной статьей, с момента опубликования постановления Администрации города Вологды об организации и проведении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний устанавливается с учетом настоящих Правил, Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Вологде⁵¹, и не может быть более одного месяца.

3. В целях информирования заинтересованных лиц организатором проведения публичных слушаний определяется место и время, где заинтересованные лица могут ознакомиться с вопросами, предусмотренными данной статьей. Указанная информация доводится до сведения заинтересованных лиц путем опубликования в средствах массовой информации, а также иными способами, определенными постановлением Администрации города Вологды о проведении публичных слушаний.

4. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, публичные слушания по вопросам, предусмотренным данной статьей, могут не проводиться.

5. Расходы по организации и проведению публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства,

⁵¹ Решение Вологодской городской Думы от 27.12.2005 г. № 404 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Вологде» (с последующими изменениями).

реконструкции объектов капитального строительства несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении таких разрешений.

ГЛАВА 9. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 28. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда» по представлению соответствующих заключений органа Администрации, уполномоченного в области градостроительства, Комиссии могут принимать решения:

1) о подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план города Вологды с учетом и в развитие настоящих Правил;

2) 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;

3) 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.

Статья 29. Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения Главой города Вологды вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию направляются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Вологодской области, органами местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда», физическими и юридическими лицами в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе города Вологды.

Глава города Вологды с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

ГЛАВА 10. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 30. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования «Город Вологда» 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 не соответствующими 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 меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

Статья 31. Использование объектов недвижимости с видами использования, не соответствующими Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в статье 30 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

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

2. Все изменения объектов, не соответствующие Правилам, могут осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 30 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, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 30 настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

Статья 32. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности и положений настоящих Правил, несут административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством.

Статья 33. Переходные положения

Правовые акты Главы города Вологды, содержащие сведения об установлении видов разрешенного использования, непоименованных в настоящих Правилах, изданные до момента вступления в силу последних, в целях государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации прав признаются юридически действительными.