

Утверждено Постановлением
Администрации муниципального
образования г.о. Люберцы
Московской области от 09.02.2022 № 378-ПА

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ
ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЛЮБЕРЦЫ МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 50:22:0010101:2732, 50:22:0010101:2349,
50:22:0010101:2350, 50:22:0010101:20**

Москва 2022

Содержание

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.	3
ЧАСТЬ II. КАРТА (КАРТЫ) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.	61
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.	67

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
Статья 1. Общие положения	6
Статья 2. Назначение и содержание Правил	6
Статья 3. Порядок установления территориальных зон	7
Статья 3.1. Территории пересечения государственного лесного реестра и Единого государственного реестра недвижимости	9
Статья 4. Зоны с особыми условиями использования территорий	9
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ УПОЛНОМОЧЕННЫМИ ОРГАНАМИ	17
Статья 5. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления городского округа и уполномоченными Правительством Московской области центральными исполнительными органами государственной власти Московской области	17
Статья 6. Полномочия уполномоченных Правительством Московской области центральных исполнительных органов государственной власти Московской области	17
Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления городского округа	18
Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области	21
Статья 9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа	21
ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	23
Статья 10. Общие положения о градостроительном регламенте	23
Статья 11. Состав градостроительного регламента	24
Статья 12. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих градостроительным регламентам	27
Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	27
Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	28
Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	30
Статья 16. Градостроительный план земельного участка	31
Статья 17. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	32
ГЛАВА 4. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	34
Статья 18. Общие положения по документации по планировке территории	34
Статья 19. Цели комплексного развития территории	36

ГЛАВА 5. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	52
Статья 26. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки	52
Статья 27. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту генерального плана, проекту о внесении изменений в генеральный план	53
Статья 28. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила	54
Статья 29. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории	55
Статья 30. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	55
Статья 31. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	56
ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА	58
Статья 32. Основания для внесения изменений в Правила	58
Статья 33. Порядок внесения изменений в Правила	59

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки городского округа Люберцы Московской области (далее - Правила, настоящие Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области о градостроительной деятельности, в области земельных отношений, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, на основании Устава муниципального образования городского округа Люберцы Московской области, муниципальных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа, с учетом требований технических регламентов, положения о территориальном планировании, содержащегося в генеральном плане городского округа (далее - генеральный план), результатов публичных слушаний по проекту Правил и предложений заинтересованных лиц.

2. Правила подготовлены применительно к части территории городского округа, за исключением территорий земель лесного фонда (часть территории городского округа).

Границы части территории городского округа, применительно к которой подготовлены Правила, установлены границами территориальных зон, определенных на карте градостроительного зонирования (часть II Правил).

3. Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

4. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации (далее - официальное опубликование), и размещению на официальном сайте городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - официальный сайт городского округа).

5. Утвержденная в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации документация по планировке территории, градостроительные планы земельных участков, разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

Статья 2. Назначение и содержание Правил

1. Правила разработаны в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории городского округа;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа.

2. Правила включают в себя:

2.1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений (часть I Правил), содержащий положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления (иными уполномоченными органами);
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в настоящие Правила;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

2.2. Карту (карты) градостроительного зонирования (часть II Правил).

- Карту (карты) градостроительного зонирования с установленными территориями, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

- Карту (карты) градостроительного зонирования с отображением границ населенных пунктов, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия и границ территорий исторических поселений (по сведениям ИСОГД МО)

- Карту (карты) градостроительного зонирования с отображением границ населенных пунктов, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия и границ территорий исторических поселений (по сведениям ЕГРН)

- Карту (карты) градостроительного зонирования с отображением территорий дополнительного согласования (по письму комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 23.12.2020 №28исх-53329/20ДСП)

Материалы Правил, имеющие пометки «секретно» (С) и «для служебного пользования» (ДСП) будут направлены в адрес Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области в установленном законодательством порядке.

2.3. Градостроительные регламенты (часть III Правил).

2.4. Приложение «Сведения о границах территориальных зон», содержащее графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

3. Правилами в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов обеспечена возможность размещения на территориях городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

4. При осуществлении градостроительной деятельности на территории городского округа наряду с Правилами применяются технические регламенты (до их вступления в силу в установленном порядке - нормативные технические документы в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональные нормативы градостроительного проектирования и местные нормативы градостроительного проектирования городского округа (далее - нормативы градостроительного проектирования), а также иные муниципальные правовые акты в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Порядок установления территориальных зон

1. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны

размещения военных объектов и иные виды территориальных зон

2. Территориальные зоны, определенные в результате градостроительного зонирования на территории городского округа, отображены на карте градостроительного зонирования. Границы территориальных зон (характерные точки), отображенные на карте градостроительного зонирования, установлены с точностью 5 метров (с учетом масштаба карты 1:10000) в соответствии с Приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393.

Для земельных участков в пределах территориальных зон, границы которых установлены с учетом функциональных зон, определенных генеральным планом без учета принципа деления земель по целевому назначению на категории, границы таких территориальных зон и градостроительные регламенты считаются установленными после изменения категории земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

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

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

4. На карте градостроительного зонирования отображены границы населенных пунктов, входящих в состав городского округа.

5. В состав графической части Правил входит карта (карты) с отображением границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

6. Границы территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;
- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

7. Границы территориальных зон установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам городского округа;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

8. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

9. Карта (карты) градостроительного зонирования применяется одновременно с картой (картами) с отображением границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия.

10. Правилами для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков установлен градостроительный регламент.

Статья 3.1. Территории пересечения государственного лесного реестра и Единого государственного реестра недвижимости

На карте градостроительного зонирования отображены территории пересечения государственного лесного реестра и Единого государственного реестра недвижимости. При наличии Акта об изменении документированной информации государственного лесного реестра, утвержденного Комитетом лесного хозяйства Московской области, или предоставления Комитетом лесного хозяйства Московской области информации, что земельный участок не пересекает границы государственного лесного фонда, или судебного акта, вступившего в законную силу, в отношении земельного участка, расположенного на территории пересечения сведений государственного лесного реестра со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, применяются градостроительные регламенты соответствующей территориальной зоны.

Статья 4. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. На карте с отображением границ зон с особыми условиями использования территорий, входящей в состав графических материалов Правил, в соответствии с законодательством Российской Федерации могут отображаться следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

№ п/п	Вид зоны	Основание
1	зоны охраны объектов культурного наследия	Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статья 34; постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») (далее – ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ; Распоряжение Министерства культуры Московской

		<p>области от 16.01.2013 N 3-Р "О внесении изменений в распоряжение Министерства культуры Московской области от 20.01.2009 N 16-Р "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения - церкви Успения, 1754 г. в поселке Жилино-1 городского поселения Томилово Люберецкого муниципального района Московской области";</p> <p>Постановление Правительства Московской области от 01.07.2010 N 500/28 "Об утверждении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения - церкви Успения, 1754 г. в поселке Жилино-1 городского поселения Томилово Люберецкого муниципального района Московской области";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 25.05.2018 N 32РВ-199 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Братская могила борцов двух революций", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, город Люберцы, улица Инициативная, в районе дома 30";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 04.10.2017 N 45РВ-461 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дача писателя Телешова Николая Дмитриевича, где бывали Шаляпин Ф.И., Бунин И.А., Андреев А.А., Немирович-Данченко В.И. и другие деятели русской культуры: дом; флигель", расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, поселок Малаховка, улица Шоссейная, дом 33";</p> <p>Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 29.12.2016 N 46РВ-457 "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Церковь Святой Троицы, 1913 г.", расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий муниципальный район, городское поселение Люберцы, город Люберцы, улица Урицкого, дом 1";</p> <p>Распоряжение Министерства культуры Московской области от 23.12.2008 N 635-Р (ред. от 10.04.2014) "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения - усадьбы "Богородское-Красково" в дачном поселке Красково городского поселения Красково Люберецкого муниципального района Московской области";</p> <p>Распоряжение Министерства культуры Московской области от 10.04.2014 N 148-р "О внесении изменений в распоряжение Министерства культуры Московской</p>
--	--	---

		<p>области от 23.12.2008 N 635-р "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения - усадьбы "Богородское-Красково" в дачном поселке Красково городского поселения Красково Люберецкого муниципального района Московской области";</p> <p>Постановление Правительства Московской области от 06.09.2019 N 592/28 "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Церковь Святой Троицы, 1913 г.", расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, город Люберцы, улица Урицкого, дом 1, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон";</p> <p>Распоряжение Министерства культуры Московской области от 18.12.2008 N 625-р (ред. от 30.12.2010) "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения - Преображенской церкви, 1762-1777 гг. в бывшем поселке Коренево, ныне - в дачном поселке Красково городского поселения Красково Люберецкого муниципального района Московской области";</p> <p>Распоряжение Министерства культуры Московской области от 10.04.2014 N 132-р «О Внесении изменений в распоряжение Министерства культуры Московской области от 18.12.2008 N 625-р "Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения - Преображенской церкви, 1762-1777 гг. в бывшем поселке Коренево, ныне - в дачном поселке Красково городского поселения Красково Люберецкого муниципального района Московской области"</p>
2	защитная зона объекта культурного наследия	Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статья 34.1
3	охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)	Постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»); Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
4	охранная зона железных дорог	Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных

		<p>дорог» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ);</p> <p>Приказ Минтранса России от 06.08.2008 № 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»</p>
5	придорожные полосы автомобильных дорог	<p>Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статья 26;</p> <p>Приказ Минтранса России от 13.01.2010 № 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)</p>
6	охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	<p>Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», статья 28;</p> <p>Правила охраны магистральных трубопроводов, Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;</p> <p>Постановление Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах»</p>
7	охранная зона линий и сооружений связи	<p>Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)</p>
8	приаэродромная территория	<p>Воздушный кодекс Российской Федерации, статья 47;</p> <p>Постановление Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и</p>

		Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
9	зона охраняемого объекта	Федеральный закон от 27.05.1996 № 57-ФЗ «О государственной охране», статья 15
10	зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов	Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны»
11	охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)	Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», часть 10 статьи 2; Постановление Правительства Российской Федерации от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ); Постановление Правительства Московской области от 11.02.2009 №106/5 «Об утверждении Схемы развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Московской области»
12	охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением	Федеральный закон от 19.07.1998 № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе», часть 3 статьи 13; Постановление Правительства Российской Федерации от 27.08.1999 № 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
13	водоохранная (рыбоохранная) зона	Водный кодекс Российской Федерации, ч. 1 статья 65; Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», статья 48; Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ

		прибрежных защитных полос водных объектов»; Постановление Правительства РФ от 06.10.2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон»
14	прибрежная защитная полоса; береговая полоса	Водный кодекс Российской Федерации, часть 6 статьи 6 и часть 2 статьи 65; Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»
15	округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов	Федеральный закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»; Постановление Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»
16	зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	Водный кодекс Российской Федерации, статья 34; Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», статья 18. До утверждения Правительством РФ Положения о зонах санитарной охраны такие зоны устанавливаются в соответствии с требованиями ст. 106 ЗК РФ в порядке, установленном до 04.08.2018 (ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10); СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) Решение Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17.04.1980 № 500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП» (относятся к информации ограниченного доступа в соответствии с Законом Российской Федерации от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»); Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2006 № 703 «Об утверждении Правил резервирования источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения»
17	зоны затопления и подтопления	Водный кодекс Российской Федерации, статья 67.1; Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «О зонах затопления, подтопления» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)

18	санитарно-защитная зона	Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», статья 12; Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
19	зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства	Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 09.06.2003 № 135 «О введении в действие Санитарных правил и нормативов - СанПиН 2.1.8./2.2.4.1383-03» (вместе с «СанПиН 2.1.8./2.2.4.1383-03. 2.1.8. Физические факторы окружающей природной среды. 2.2.4. Физические факторы производственной среды. Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»)
20	охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети	Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», часть 14 статьи 8. До утверждения Правительством Российской Федерации Положения об охранных зонах такие зоны устанавливаются в соответствии с требованиями ст. 106 ЗК РФ в порядке, установленном до 04.08.2018 (ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
21	зона наблюдения	Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии», статья 31. До утверждения Правительством Российской Федерации Положения о зоне наблюдения такие зоны устанавливаются в соответствии с требованиями ст. 106 ЗК РФ в порядке, установленном до 04.08.2018 (ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
22	зона безопасности с особым правовым режимом	Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии», статья 31; Распоряжение Правительства Российской Федерации от 04.05.2017 № 862-р «Об утверждении перечня объектов использования атомной энергии, в целях повышения уровня антитеррористической защищенности которых устанавливается зона безопасности с особым правовым режимом»
23	рыбохозяйственная заповедная зона	Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», статья 49; Постановление Правительства Российской Федерации от 05.10.2016 № 1005 «Об утверждении Правил образования рыбохозяйственных заповедных зон»
24	зона минимальных расстояний до магистральных или	Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от

	промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах» (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ); Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»; Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 № 9) (вместе с «Положением о взаимоотношениях предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре или пересекаются»)
25	охранная зона гидроэнергетического объекта	Водный кодекс Российской Федерации, часть 3 статьи 62; Постановление Правительства Российской Федерации от 06.09.2012 № 884 «Об установлении охранных зон для гидроэнергетических объектов» (вместе с «Правилами установления охранных зон для гидроэнергетических объектов») (применяется с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса РФ в соответствии с частью 16 статьи 26 ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ)
26	охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена	СП 120.13330.2012 «Свод правил. Метрополитены. Актуализированная редакция СНиП 32-02-2003» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30.06.2012 № 264)
27	охранная зона тепловых сетей	Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ УПОЛНОМОЧЕННЫМИ ОРГАНАМИ

Статья 5. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления городского округа и уполномоченными Правительством Московской области центральными исполнительными органами государственной власти Московской области

1. Полномочия органов местного самоуправления городского округа и центральных исполнительных органов государственной власти Московской области в области градостроительной деятельности и земельных отношениях перераспределены в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Закона Московской области № 106/2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области» и Закона Московской области № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Закона Московской области № 250/2017-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области по комплексному развитию территории», Закона Московской области № 144/2016-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области в области земельных отношений».

2. Срок наделения органов местного самоуправления городского округа государственными полномочиями в области градостроительной деятельности определяется Законом Московской области.

Статья 6. Полномочия уполномоченных Правительством Московской области центральных исполнительных органов государственной власти Московской области

1. Уполномоченные Правительством Московской области центральные исполнительные органы государственной власти Московской области (далее - уполномоченный орган) осуществляют полномочия по:

1) подготовке генерального плана, а также по внесению в него изменений, за исключением полномочий, предусмотренных частями 2-8 статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) подготовке Правил, а также по внесению в них изменений, за исключением полномочий, предусмотренных частями 11-14 статьи 31 и частями 1-3 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) принятию решения о подготовке документации по планировке территории городского округа, обеспечению подготовки документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и утверждению документации по планировке территории в границах городского округа с учетом особенностей, указанных в части 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением полномочий по организации и проведению публичных слушаний, общественных обсуждений;

4) подготовке, регистрации и выдаче градостроительных планов земельных участков в городском округе;

5) принятию решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечению подготовки документации по планировке территории (внесению изменений) и утверждению документации по планировке территории, предусматривающей размещение

объекта местного значения городского округа, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета городского округа и размещение которого планируется на территории двух и более муниципальных районов, городских округов, имеющих общую границу, в границах Московской области, по согласованию с иными муниципальными районами, городскими округами, на территориях которых планируется строительство, реконструкция такого объекта;

6) выдаче разрешения на строительство (внесению изменений, в том числе в связи с необходимостью продления срока действия), прекращению действия разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа;

7) принятию решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, за исключением организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений;

8) принятию решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений;

9) ведению государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности в части, касающейся осуществления градостроительной деятельности на территориях городских округов, и предоставление сведений, документов и материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

10) принятию решения об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков;

11) переводу земель, находящихся в частной собственности, из одной категории в другую в отношении земель сельскохозяйственного назначения и случаев перевода земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов;

12) согласованию документации по планировке территории, подготовленной на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, до ее утверждения;

13) принятию решения о выборе основного и вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из предусмотренных документами градостроительного зонирования;

14) установлению сервитута, публичного сервитута в отношении земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

2. Правительство Московской области или уполномоченные им центральные исполнительные органы государственной власти Московской области осуществляют иные полномочия в сфере регулирования вопросов землепользования и застройки, предусмотренные законами Московской области, иными нормативными правовыми актами Московской области.

Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления городского округа

1. Органы местного самоуправления городского округа наделяются государственными полномочиями по:

1) предоставлению (распоряжению) земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории городского

округа, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности;

2) переводу земель, находящихся в частной собственности, из одной категории в другую, за исключением земель сельскохозяйственного назначения и случаев перевода земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов;

3) подготовке проекта решения о:

- комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - комплексное развитие территории жилой застройки);

- комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - комплексное развитие территории нежилкой застройки);

3.1) опубликованию проектов решений, указанных в пункте 3 настоящей части, в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

3.2) направлению предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории;

3.3) инициированию проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки;

3.4) принятию решения о:

- комплексном развитии территории жилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

- комплексном развитии территории нежилкой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

- комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (далее - комплексное развитие незастроенной территории) и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

3.5) проведение торгов в целях заключения договора о:

- комплексном развитии территории жилой застройки за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- комплексном развитии территории нежилкой застройки за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- комплексном развитии незастроенной территории за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3.6) заключение договора о:

- комплексном развитии территории жилой застройки за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- комплексном развитии территории нежилой застройки, в том числе с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- комплексном развитии незастроенной территории за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- комплексном развитии территории по инициативе правообладателей с такими правообладателями;

4) принятию решения о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории городского округа, за исключением определения начальной цены предмета аукциона.

5) направлению уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке на территории городского округа;

6) направлению уведомлений о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке на территории городского округа;

7) направлению уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности при строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов на земельных участках, расположенных на территории городского округа;

8) направлению уведомлений о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований при строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов на земельных участках, расположенных на территории городского округа.

2. Органы местного самоуправления городского округа осуществляют полномочия по:

1) организации и проведению публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;

2) утверждению генерального плана, утверждению изменений в генеральный план;

3) утверждению Правил, изменений в Правила;

4) утверждению местных нормативов градостроительного проектирования городского округа (изменений в них);

5) принятию решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

6) принятию решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

7) осуществлению муниципального земельного контроля.

3. Органы местного самоуправления городского округа осуществляют в установленном указанными органами порядке информирование граждан о порядке строительства объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами личного подсобного хозяйства, садоводства,

огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

4. Органы местного самоуправления городского округа осуществляют иные полномочия, отнесенные в соответствии с законодательством Российской Федерации и законами Московской области к полномочиям органов местного самоуправления городского округа.

Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки Московской области (далее - Комиссия) - постоянно действующий межведомственный орган Московской области, который создан для обеспечения выполнения задач градостроительного зонирования и обеспечения устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования.

2. Состав Комиссии утверждается постановлением Правительства Московской области.

3. К основным функциям Комиссии относятся:

- 1) обеспечение подготовки проекта Правил;
- 2) обеспечение подготовки внесения изменений в Правила;
- 3) обеспечение предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 4) обеспечение предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. В целях реализации полномочий Комиссия имеет право запрашивать и получать необходимые для работы материалы и сведения по рассматриваемому вопросу.

5. Заседания Комиссии ведет председатель Комиссии, а в случае его отсутствия - заместитель председателя Комиссии.

Заседание Комиссии считается правомочным, если на нем присутствуют более половины от установленного числа членов Комиссии.

6. Решения Комиссии принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии (при равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим) и оформляются протоколом, который подписывается ответственным секретарем Комиссии и утверждается председательствующим на заседании Комиссии.

7. Решения Комиссии вступают в силу с даты подписания протокола заседания Комиссии.

8. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц. В заседаниях Комиссии могут принимать участие эксперты, специалисты, представители органов местного самоуправления и представители иных заинтересованных сторон. Решение о необходимости участия перечисленных лиц принимается председателем Комиссии.

Статья 9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа

1. В целях организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, по проекту о внесении изменений в Правила, по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального

строительства создается (создана) Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа (далее – Комиссия городского округа).

2. В состав Комиссии городского округа включаются представители:

- представительных и исполнительно-распорядительных органов местного самоуправления городского округа;
- центрального исполнительного органа государственной власти Московской области, проводящего государственную политику и осуществляющего управление в сфере архитектуры и градостроительной деятельности Московской области (при наличии согласия руководителя уполномоченного органа).

В состав Комиссии городского округа могут быть включены иные заинтересованные лица.

3. Персональный состав Комиссии городского округа и порядок ее деятельности утверждаются главой городского округа в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законами Московской области.

4. Председатель Комиссии городского округа назначается главой городского округа из числа представителей администрации городского округа, входящих в состав Комиссии.

ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 10. Общие положения о градостроительном регламенте

1. Правовой режим 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 определяется градостроительным регламентом.

2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами, при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с градостроительной деятельностью и земельными отношениями, осуществляемыми на территории городского округа.

4. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования, за исключением земельных участков, указанных в части 5 настоящей статьи.

5. Действие градостроительных регламентов не распространяется на следующие земельные участки, расположенные на территории городского округа:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

8. Применительно к территориям исторических поселений, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 11. Состав градостроительного регламента

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

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

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

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

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

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

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются совместно с ними.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов в порядке, установленном настоящими Правилами.

5. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства содержатся в описании видов разрешенного использования земельных участков указанного

классификатора и отдельно не устанавливаются.

6. В таблицах видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (основных, вспомогательных, условно разрешенных) территориальных зон для сокращения словосочетания «виды разрешенного использования» используется аббревиатура ВРИ.

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

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются в случаях, если национальными стандартами и сводами правил, техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования, санитарными правилами, нормативными правовыми актами Российской Федерации не предусмотрены иные требования к предельным параметрам.

9. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (объектов капитального строительства) указаны на карте градостроительного зонирования.

Предельное количество этажей включает все надземные этажи.

Предельное количество этажей объектов капитального строительства в границах соответствующих территориальных зон, допускающих строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, составляет 3 этажа, (за исключением зоны сельскохозяйственных угодий), если иное не указано на карте градостроительного зонирования.

Для вида разрешенного использования с кодом 3.5.1 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее - Классификатор) предельное количество этажей составляет 4 этажа, вне зависимости от значения, указанного на карте градостроительного зонирования.

Градостроительные регламенты, в том числе, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (объектов капитального строительства) применяются в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объектов культурного наследия.

Для вида разрешенного использования с кодом 6.8 Классификатора предельная высота сооружений (антенно-мачтовых) не подлежит установлению.

10. Максимальный процент застройки земельного участка не учитывает площадь земельного участка, которая может быть застроена плоскостными сооружениями, и частями объектов капитального строительства, находящихся под поверхностью земельного участка (подземная часть объекта).

11. Для объектов капитального строительства, предельные параметры которых не соответствуют предельным параметрам, установленным градостроительными регламентами, предельными считаются фактические параметры, подтвержденные градостроительным планом земельного участка, разрешением на строительство, разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, документами государственного учета, ситуационными планами,

содержащимися в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, выданными до вступления в силу настоящих Правил.

Предельные размеры земельных участков, образованных до принятия Правил, принимаются равными фактической площади таких земельных участков при подтверждении (установлении) в ЕГРН вида разрешенного использования земельного участка аналогичному основному виду разрешенного использования земельного участка, установленного настоящими Правилами. Данное правило не применяется при изменении одного вида разрешенного использования на другой вид такого использования.

При формировании земельных участков под существующими объектами капитального строительства, размер земельного участка может не соответствовать минимальным размерам земельного участка, установленным в Правилах в составе градостроительного регламента.

12. Минимальные отступы от границ земельного участка для блокированной жилой застройки устанавливаются от границ земельного участка до стены объекта (блока), не являющейся общей стеной с объектом (блоком), расположенном на соседнем земельном участке.

13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

15. Для земельных участков с видом разрешенного использования 7.2 «Автомобильный транспорт», расположенных во всех территориальных зонах, данный вид разрешенного использования является основным, если в градостроительном регламенте не указано иное, с параметрами предельной этажности 0 и остальными параметрами, не подлежащими установлению.

16. При выделе участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или собственность на которые не разграничена, под объектами капитального строительства, зарегистрированными до утверждения настоящих Правил в установленном законом порядке, предельные размеры земельных участков не применяются, если их соблюдение невозможно в силу сложившегося землепользования (фактических границ, установленных на местности).

17. В случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков, принадлежащих физическим или юридическим лицам, и из земель (земельных участков), находящихся в государственной или муниципальной собственности, или собственность на которые не разграничена, предельные размеры земельных участков, установленные градостроительным регламентом, не распространяются.

18. В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах», строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр (Роснедра) или его территориального органа (Центрнедра) об отсутствии (наличии) полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

19. Предельные параметры размеров земельных участков распространяются на вновь формируемые и вновь образуемые земельные участки. На земельные участки, образованные до вступления в действия Правил предельные минимальные размеры земельного участка, принимаются согласно правоустанавливающим документам. При изменении вида разрешенного использования, получения разрешения на условно разрешенный вид

использования необходимо учитывать предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков.

При образовании земельных участков под существующими объектами капитального строительства видов разрешенного использования «Магазины» (код 4.4), «Объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1), минимальный размер земельного участка не подлежит установлению.

Статья 12. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих градостроительным регламентам

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

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

3. Изменение видов разрешенного использования несоответствующих установленным настоящими Правилами градостроительным регламентам земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения видов их использования в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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

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

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

Арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства вправе изменять вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства с согласия собственника земельного участка и объекта капитального строительства.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренный в составе градостроительного регламента, установленного частью III настоящих Правил, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, установленном Правительством Московской области и настоящими Правилами.

4. Условия и порядок внесения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, установлены Законом Московской области № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

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

Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства предоставляется применительно к земельному участку или объекту капитального строительства, расположенным на территории городского округа, на которые распространяется действие градостроительного регламента.

2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства устанавливается Правительством Московской области или уполномоченным центральным исполнительным органом государственной власти Московской области.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление в Комиссию через Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области.

4. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области обеспечивает извещение администрации городского округа о необходимости организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования).

5. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, определяется Уставом городского округа и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления городского округа, настоящими Правилами.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте городского округа.

7. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и протокол общественных обсуждений или публичных слушаний в установленный срок

направляются в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области для подготовки проекта рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Проект рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения в установленном порядке рассматривается на заседании Комиссии и Градостроительного совета Московской области.

9. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с учетом рассмотрения рекомендаций на заседании Комиссии.

10. Министерство имущественных отношений Московской области в случае принятия Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области решения о предоставлении заявителю разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка уведомляет заявителя о размере платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, рассчитанном в соответствии с порядком, установленным Правительством Московской области.

11. Заявитель обязан внести в полном объеме плату за изменение вида разрешенного использования земельного участка в тридцатидневный срок со дня получения уведомления от Министерства имущественных отношений Московской области о размере платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка.

12. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области в случае невнесения заявителем в полном объеме платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка по истечении установленного срока оплаты на основании уведомления Министерства имущественных отношений Московской области о невнесении в полном объеме платы заявителем выносит решение об отмене разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и уведомляет об этом заявителя.

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

14. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления уполномоченными органами, от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

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

2. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается Правительством Московской области или уполномоченным центральным исполнительным органом государственной власти Московской области.

3. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, направляют заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в Комиссию через Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области.

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

5. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области обеспечивает извещение администрации городского округа о необходимости организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случая, указанного в части 4 настоящей статьи.

6. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, определяется Уставом городского округа и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления городского округа, настоящими Правилами.

7. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте городского округа.

8. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и протокол общественных обсуждений или публичных слушаний в установленный срок направляются в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области для подготовки проекта рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

9. Проект рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения в установленном порядке рассматривается на заседании Комиссии.

10. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с учетом рассмотрения рекомендаций на заседании Комиссии.

11. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления уполномоченными органами, от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

12. Заинтересованное 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.

Статья 16. Градостроительный план земельного участка

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории. При этом в отношении земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, выдача градостроительного плана земельного участка допускается только при наличии документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации или субъектом Российской Федерации).

4. В случае, если земельный участок для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения образуется из земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, выдача градостроительного плана земельного участка допускается до образования такого земельного участка в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

5. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

6. В случае раздела земельного участка, в отношении которого правообладателем получены градостроительный план и разрешение на строительство, или образования из указанного земельного участка другого земельного участка (земельных участков) путем выдела получение градостроительных планов образованных и (или) измененных земельных участков не требуется. При прохождении в течение срока, установленного частью 5 настоящей статьи, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в указанном случае используется градостроительный план исходного земельного участка.

Статья 17. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается Министерством жилищной политики Московской области, если иное не предусмотрено частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с административными регламентами по выдаче (продлению) разрешений на строительство объектов капитального строительства и выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

2. Выдачу разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства на территории городского округа осуществляет администрация города в соответствии с административными регламентами, утвержденными муниципальными правовыми актами.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Московской области.

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

4. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика

Основания для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство установлены частью 21.15. статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

6. 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.

7. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

8. Порядок уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установлен статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ГЛАВА 4. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 18. Общие положения по документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных Правилами территориальных зон и (или) установленных генеральным планом функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

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

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

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

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

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

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

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

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

7) планируется осуществление комплексного развития территории.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков,
- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в

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

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

7. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом функциональной зоны.

8. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Московской области, техническими регламентами, сводами правил.

9. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

10. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

11. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Московской области (уполномоченными центральными исполнительными органами государственной власти Московской области), за исключением случаев, указанных в части 12 настоящей статьи.

12. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

- 1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;
- 2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- 3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса

Российской Федерации);

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

13. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено частью 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

14. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.

15. Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

16. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

Статья 19. Цели комплексного развития территории

1. Целями комплексного развития территории являются:

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития городского округа путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий городского округа повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территорий городского округа в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

2. Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного Кодекса Российской Федерации, а также с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды.

3. Комплексное развитие территории осуществляется с учетом максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и региональных нормативов градостроительного проектирования Московской области.

4. Комплексное развитие территории осуществляется с учетом реализации мероприятий, предусмотренных Схемой территориального планирования территории транспортного обслуживания Московской области, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 25.12.2019 № 1037/45 «Об утверждении Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области» в части планируемого строительства (реконструкции) линейных объектов регионального значения:

- Люберцы - Железнодорожный;
- Москва - Егорьевск - Тума - Касимов (МЕТК);
- Лыткарино - Томилино - Красково - Железнодорожный;
- Хлыстово - Мотяково - Новый Милет;
- Малаховка - Красково;
- г. Люберцы, ул.Смирновская;
- Москва - Жуковский;
- проезд № 55 от Комсомольского проспекта до ул. Инициативная в г. Люберцы ;
- г.Люберцы, Проектируемая улица;
- Москва - Люберцы - Москва (ЛРТ);
- "Балашиха-Купчино-Москва" (ЛРТ);
- "Люберцы - Лыткарино-Молоково" (ЛРТ).

Транспортно-пересадочные узлы:

- -Томилино (Рязанское направление МЖД);
- -Малаховка (Рязанское направление МЖД);
- Люберцы 1 (Рязанское направление МЖД);
- Хлыстово (Казанское направление МЖД);
- Ухтомская (Рязанское направление МЖД);
- Панки 1 (Рязанское направление МЖД);
- Коренево (Казанское направление МЖД);
- Красково (Рязанское направление МЖД);
- Люберцы 2 (Казанское направление МЖД).

Статья 20. Виды комплексного развития территории

1. Виды комплексного развития территории:

1) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 настоящей статьи (далее - комплексное развитие территории жилой застройки);

2) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 настоящей статьи (далее - комплексное

развитие территории нежилкой застройки);

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

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

2. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом Московской области. Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом Российской Федерации значение;

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Московской области;

в) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

г) многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

д) в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом Российской Федерации.

3. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 настоящей статьи, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 настоящей статьи.

4. Комплексное развитие территории нежилкой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных

программ, утвержденных Правительством Московской области;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

5. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 4 настоящей статьи, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными частью 4 настоящей статьи.

6. При осуществлении комплексного развития территории нежилкой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства.

7. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

8. В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории:

1) расположенные в границах такой территории земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками. Порядок данного согласования устанавливается Правительством Российской Федерации;

2) земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами, не предусмотренными пунктом 2 части 2 настоящей статьи, а также жилые помещения в таких многоквартирных домах;

3) земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иные объекты недвижимого имущества, определенные Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом Московской области.

9. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом Московской области могут быть определены объекты недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилкой застройки.

10. Включение в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается Правительством Московской области или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, земельных участков, на которых расположены такие объекты, не допускается, за исключением случаев, установленных настоящей статьей. Включение в границы указанной территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

11. Реализация комплексного развития территории по инициативе правообладателей осуществляется в соответствии со статьей 25 настоящих Правил.

Статья 21. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории

1. В соответствии с Градостроительного Кодекса Российской Федерации комплексное развитие территории осуществляется самостоятельно Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридическим лицом, определенным Российской Федерацией, юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации (далее - юридические лица, определенные Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации), или лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории.

2. Решение о комплексном развитии территории принимается:

1) Правительством Российской Федерации в установленном им порядке в одном из следующих случаев:

а) в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;

б) реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта Московской области с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

в) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Российской Федерацией;

2) Правительством Московской области в одном из следующих случаев:

а) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств бюджета Московской области;

б) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации;

в) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований;

3) главой местной администрации в случаях, не предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей части.

3. Решение о комплексном развитии территории, указанное в пункте 1 части 2 настоящей статьи, может быть принято по инициативе Правительства Московской области. Решение о комплексном развитии территории, указанное в пункте 1 части 2 настоящей статьи, подлежит согласованию с субъектом Российской Федерации, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Срок указанного согласования не может превышать

тридцать дней со дня направления в Правительство Московской области предложения о согласовании этого решения.

4. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленные главой местной администрации, подлежат согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти Московской области в порядке, установленном нормативным правовым актом Московской области. Предметом такого согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии. Срок такого согласования не может превышать тридцать дней со дня поступления в уполномоченный орган исполнительной власти Московской области проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки.

5. В целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 настоящей статьи, нормативным правовым актом Московской области с учетом требований Градостроительного Кодекса Российской Федерации, жилищного законодательства, земельного законодательства устанавливаются:

- 1) порядок реализации решения о комплексном развитии территории;
- 2) порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию;
- 3) иные требования к комплексному развитию территории, устанавливаемые в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

6. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит из следующих этапов:

- 1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его согласование в случаях, установленных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

- 2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

- 3) проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки. Предельный срок для проведения таких общих собраний устанавливается нормативным актом Московской области и не может быть менее одного месяца;

- 4) принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

- 5) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

- 6) заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

- 7) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

8) определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение;

9) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

7. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки состоит из следующих этапов:

1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его согласование в случаях, установленных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, а также направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории;

3) принятие решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

4) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории, и представлено в орган, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее сорока пяти дней со дня получения правообладателем этого предложения. Обязательным приложением к такому согласию должно являться соглашение, заключенное между правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 25 настоящих Правил;

5) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, реализации такого решения юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, а также заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями в случае, предусмотренном пунктом 4 настоящей части);

6) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

7) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

8) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном

развитии территории нежилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

8. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории состоит из следующих этапов:

1) принятие решения о развитии незастроенной территории и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

2) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии незастроенной территории, реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

3) заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии незастроенной территории или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

4) предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без торгов в целях реализации договора о комплексном развитии незастроенной территории лицу, с которым заключен такой договор;

5) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

6) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством объектов капитального строительства в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, образованных из земельного участка или земельных участков, указанных в пункте 4 настоящей части.

9. Нормативным правовым актом Московской области могут быть установлены случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий.

Статья 22. Решение о комплексном развитии территории

1. В решение о комплексном развитии территории включаются:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома;

3) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;

4) сведения о самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации;

5) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о

комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется субъектом Российской Федерации. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

6) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);

7) иные сведения, определенные Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Московской области.

2. Решение о комплексном развитии территории может предусматривать необходимость строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное в таком решении минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и (или) строительство наемного дома.

3. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки подлежит размещению:

1) на официальном сайте Правительства Московской области в сети "Интернет" в случае подготовки такого проекта уполномоченным органом государственной власти Московской области;

2) на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в сети "Интернет" и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети "Интернет", либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы);

3) на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории.

4. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в срок не более чем тридцать дней со дня окончания срока, установленного нормативным правовым актом Московской области для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 20 настоящих Правил.

5. Указанные в части 4 настоящей статьи и включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный для этого срок, включаются в решение о комплексном развитии территории.

6. Исключение указанного в части 4 настоящей статьи многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе многоквартирного дома, включенного в такое решение в соответствии с частью 5 настоящей статьи, осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников

помещений в таком многоквартирном доме, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

Статья 23. Договор о комплексном развитии территории

1. Договор о комплексном развитии территории (далее в настоящей статье также - договор) заключается в целях реализации решения о комплексном развитии территории с победителем торгов, проведенных в соответствии со статьей 24 настоящих Правил, либо с иным участником торгов, определяемым в соответствии с указанной статьей, либо с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимости в соответствии с пунктом 3 части 7 статьи 21 и со статьей 25 настоящих Правил.

2. Договор о комплексном развитии территории может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

3. Договором о комплексном развитии территории предусматривается распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории, в том числе мероприятий по подготовке и утверждению документации по планировке территории, образованию и предоставлению земельных участков, а также по сносу, строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

4. В договор о комплексном развитии территории включаются:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития;

2) перечень расположенных в границах такой территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции;

3) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;

4) перечень выполняемых лицом, заключившим договор, видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения;

5) обязательство лица, заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора;

6) обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении двух и более таких несмежных территорий или их частей в случае заключения договора в отношении таких несмежных территорий или их частей;

7) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения;

8) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством;

9) обязательство лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, или исполнительного органа государственной власти либо органа местного самоуправления обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

10) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор, обязательства, предусмотренного пунктом 5 настоящей части, предоставить указанному лицу в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство, сроки выполнения указанных обязательств;

11) льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются лицу, заключившему договор, в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области, муниципальными правовыми актами;

12) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора;

13) срок действия договора, который не может превышать предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, предусмотренный таким решением.

5. В договоре наряду с указанными в части 4 настоящей статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе:

1) обязательства лица, заключившего договор, безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, перечень данных объектов и условия их передачи;

2) обязательства лица, заключившего договор, подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Московской области или муниципального образования на объекты недвижимости, предусмотренные пунктом 1 настоящей части. В таком случае осуществление государственной регистрации права собственности лица, заключившего договор, на указанные объекты недвижимости не осуществляется, заявление о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности подается без доверенности;

3) способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор.

6. Договором о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации предусматриваются:

1) обязательство лица, заключившего договор, создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

2) обязательство лица, заключившего договор, уплатить или предоставить исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления

денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

7. Договором о комплексном развитии территории может быть предусмотрена обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, срок выполнения указанной обязанности.

8. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории, в соответствии с таким договором за свой счет, возникает у такого лица, за исключением объектов, подлежащих передаче или приобретению в соответствии с договором в государственную или муниципальную собственность, в том числе объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

9. Лицо, заключившее договор, не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории.

10. Лицо, заключившее договор, не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные договором, иному лицу.

11. Лицо, заключившее договор, вправе привлечь к его исполнению иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением договора. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) заключившее договор лицо отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

12. Лицо, заключившее договор, вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора в соответствии с частью 11 настоящей статьи лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

13. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 5, 6 и 9 части 4, пунктом 1 части 5, частью 6 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе в одностороннем порядке отказаться от договора. При этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка.

14. Лицо, заключившее договор, вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения в случае отказа или уклонения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 7, 8, 10 и 11 части 4 и частью 7 настоящей статьи, если такие обязательства предусмотрены договором.

15. Лицо, заключившее договор, вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления их обязанностей по договору.

16. Отказ лица, заключившего договор, от его исполнения влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного ему для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его или его части в субаренду в соответствии с частью 12 настоящей статьи.

Статья 24. Порядок заключения договора о комплексном развитии территории

1. Заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона) (далее - торги), за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 21 или со статьей 25 настоящих Правил.

2. Порядок проведения указанных в части 1 настоящей статьи торгов устанавливается Правительством Российской Федерации с учетом положений настоящей статьи и в том числе должен предусматривать требования к извещению о проведении торгов, порядок ознакомления с информацией о проведении торгов, порядок извещения организатором торгов об отказе от проведения торгов, требования к перечню документов, необходимых для участия в торгах, и порядок их предъявления участниками торгов, срок и порядок подачи заявок на участие в торгах, порядок допуска и отказа в допуске к торгам, порядок ведения протокола о результатах торгов, порядок возврата задатка, срок и порядок подписания договора о комплексном развитии территории с победителем торгов или лицом, указанным в частях 8 и 9 настоящей статьи, порядок заключения договора в случае уклонения победителя торгов от заключения такого договора. Правительством Российской Федерации устанавливаются случаи и порядок заключения указанного договора посредством проведения торгов в электронной форме.

3. Решение о проведении торгов принимается:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или подведомственной такому федеральному органу исполнительной власти организацией в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Российской Федерации;

2) уполномоченным исполнительным органом государственной власти Московской области в случае, если решение о комплексном развитии территории принято высшим исполнительным органом государственной власти Российской Федерации;

3) уполномоченным органом местного самоуправления в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации.

4. В качестве организатора торгов выступают исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, организация, указанные в части 3 настоящей статьи, или действующая на основании договора с ними организация.

5. В случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Российской Федерации, начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Московской области или главой местной администрации, указанная начальная цена определяется в порядке, установленном нормативным правовым актом Правительства Московской области.

6. Участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном настоящим Кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом Московской области могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

7. Торги признаются несостоявшимися в следующих случаях:

- 1) не подано ни одной заявки на участие в торгах либо принято решение об отказе в допуске к участию в торгах всех заявителей;
- 2) на дату окончания срока подачи заявок на участие в торгах подана только одна заявка на участие в торгах;
- 3) только один заявитель допущен к участию в торгах;
- 4) в торгах, проводимых в форме аукциона, участвовали менее чем два участника аукциона;
- 5) после трехкратного объявления начальной цены предмета торгов, проводимых в форме аукциона, ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

8. В случае, если единственная заявка на участие в торгах, проводимых в форме конкурса, и заявитель, подавший эту заявку, соответствуют всем требованиям и условиям объявленных торгов, указанный заявитель в порядке и в сроки, которые предусмотрены частью 2 настоящей статьи, вправе заключить договор, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводились торги, обязаны заключить этот договор с заявителем на условиях, указанных в его заявке.

9. В случае, если торги, проводимые в форме аукциона, признаны не состоявшимися по причине участия в них единственного участника аукциона, в соответствии с порядком и сроками, предусмотренными частью 2 настоящей статьи, единственный участник аукциона вправе заключить договор, право на заключение которого являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить этот договор с этим участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

10. Организатор торгов в случаях, если торги были признаны несостоявшимися и договор не был заключен с заявителем, подавшим единственную заявку на участие в торгах, или с заявителем, признанным единственным участником торгов, или с единственным участником торгов (при наличии таких лиц), вправе объявить о проведении повторных торгов. При этом условия торгов могут быть изменены.

Статья 25. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

1. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством. При этом участие указанных лиц, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества (далее в настоящей статье также - правообладатель), в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения в соответствии с настоящей статьей договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет (при наличии письменного согласия собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) при наличии письменного согласия исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности). В случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной

или муниципальной собственности и мероприятия по комплексному развитию территории не предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, не требуется.

2. В границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, не могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям, если иное не предусмотрено настоящей частью. По согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Московской области или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков. Порядок такого согласования устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее в настоящей статье также - договор). Содержание договора определяется в соответствии со статьей 23 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи.

4. Для заключения договора с правообладателями в порядке, предусмотренном настоящей статьей, принятие решения о комплексном развитии не требуется. При этом сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии территории, подлежат включению в такой договор.

5. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее в настоящей статье - соглашение).

6. Условиями соглашения являются:

1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

2) обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, в том числе по обеспечению подготовки и утверждению документации по планировке территории;

3) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

4) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;

5) обязательство сторон заключить с органом местного самоуправления договор о комплексном развитии территории.

7. В соглашении наряду с предусмотренными в части 6 настоящей статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе порядок и условия распределения

между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

8. Заключение договора осуществляется без проведения торгов на право заключения договора в порядке, определенном нормативным правовым актом Московской области с учетом положений настоящей статьи.

9. Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах территории, которая подлежит комплексному развитию и в отношении которой заключен договор, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором.

10. Односторонний отказ от исполнения договора одной из сторон допускается в случаях, предусмотренных статьями 23 настоящих Правил, а также в случае, предусмотренном частью 13 настоящей статьи.

11. В случае одностороннего отказа одного или нескольких правообладателей от договора (исполнения договора) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного таким правообладателям в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, расторгается по требованию арендодателя в соответствии с земельным законодательством. Отчуждение объекта незавершенного строительства (в том числе сооружения, строительство которого не завершено), расположенного на таком земельном участке, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

12. В случае одностороннего отказа одного или нескольких правообладателей от договора (исполнения договора) документация по планировке территории признается недействующей. При этом такие правообладатели обязаны возместить иным правообладателям расходы, понесенные ими на подготовку документации по планировке территории.

13. Правообладатель или правообладатели, заключившие договор с уполномоченным органом местного самоуправления, имеют право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) в случае, если местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования по архитектурно-строительному проектированию и по строительству предусмотренных договором объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

14. Положения частей 9 - 13 настоящей статьи распространяются на отношения, связанные с исполнением и прекращением договора о развитии территории нежилкой застройки, заключенного с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 3 части 7 статьи 21 настоящих Правил.

ГЛАВА 5. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 26. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории городского округа.

2. Задачами общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки являются:

- доведение до заинтересованных лиц полной и точной информации по вопросам землепользования и застройки, выносимым на общественные обсуждения или публичные слушания;

- выявление отношения заинтересованных лиц к вопросам землепользования и застройки, выносимым на общественные обсуждения или публичные слушания;

- сбор предложений, замечаний и рекомендаций со стороны заинтересованных лиц по вопросам землепользования и застройки, выносимым на общественные обсуждения или публичные слушания.

3. Обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат:

- 1) проект генерального плана, проект о внесении изменений в генеральный план;

- 2) проект Правил, проект о внесении изменений в Правила;

- 3) проекты планировки территорий и (или) проекты межевания территорий;

- 4) вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- 5) вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам, указанным в части 3 настоящей статьи, не проводятся:

- 1) по проектам о внесении изменений в генеральный план в случае, если внесение изменений в генеральный план предусматривает изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определение зон рекреационного назначения;

- 2) по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории, если они подготовлены в отношении:

- территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

- территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда;

- 3) по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент Правил в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

- 4) по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

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

5. В случае приведения Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся.

6. В случае внесения изменений в проект планировки территории и (или) проект межевания территории путем утверждения их отдельных частей общественные обсуждения или публичные слушания проводятся применительно к таким утверждаемым частям.

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

Статья 27. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту генерального плана, проекту о внесении изменений в генеральный план

1. При получении проекта генерального плана, проекта о внесении изменений в генеральный план уполномоченный орган местного самоуправления городского округа принимает решение о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту генерального плана, проекту о внесении изменений в генеральный план в течение десяти календарных дней со дня поступления проекта генерального плана, проекта о внесении изменений в генеральный план с приложением заключений и согласований, предусмотренных законодательством.

2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана, проекта о внесении изменений в генеральный план уполномоченный на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний орган местного самоуправления городского округа в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

3. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний вправе представить в уполномоченный на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта, для включения их в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.

4. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту генерального плана, проекту о внесении изменений в генеральный план являются жители городского округа, а также правообладатели земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории городского округа.

5. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту генерального плана городского округа и по проектам, предусматривающим внесение изменений в генеральный план городского округа (далее в настоящей статье - общественные обсуждения или публичные слушания), проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования, за исключением случаев, установленных частью 5.1 настоящей статьи.

5.1. В случае подготовки изменений в генеральный план городского округа в связи с принятием решения о комплексном развитии территории общественные обсуждения или публичные слушания могут проводиться в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории.

При проведении общественных обсуждений или публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в

общественных обсуждениях или публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается Законом Московской области.

6. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей городского округа о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний составляет не менее одного месяца и не более трех месяцев.

7. В случае, указанном в части 7.1 статьи 25 Градостроительного Кодекса, срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, предусматривающему внесение изменений в генеральный план, с момента оповещения жителей муниципального образования о проведении таких общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более двух месяцев.

8. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту генерального плана, проекту о внесении изменений в генеральный план подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

Статья 28. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила

1. Глава городского округа при получении проекта Правил, проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

2. Публичные слушания по проекту Правил, по проекту о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией городского округа.

3. В целях доведения до населения, заинтересованных лиц информации о содержании проекта в обязательном порядке организуются выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил, проекта о внесении изменений в Правила, выступления представителей уполномоченных органов, разработчиков проекта на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

4. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

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

6. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, по проекту о внесении изменений в Правила подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

7. Администрация городского округа направляет проект Правил, проект о внесении изменений в Правила с приложением протоколов общественных обсуждений или

публичных слушаний и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области, с учетом которых Комиссией вносятся изменения в проект в порядке, установленном соответствующим постановлением Правительства Московской области.

Статья 29. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории

1. При получении проектов документации по планировке территории глава городского округа принимает решение о вынесении на общественные обсуждения или публичные слушания проекта планировки территории и проекта межевания территории, подготовленного в составе документации по планировке территории.

2. Решение о вынесении на общественные обсуждения или публичные слушания проекта планировки территории и проекта межевания территории подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

3. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений настоящей статьи.

4. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и межевания территории с момента оповещения заинтересованных лиц о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний составляет не менее одного и не более трех месяцев.

5. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

6. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории администрация городского округа направляет в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области заверенные копии заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, правовых актов, официальных публикаций в средствах массовой информации, а также иную информацию, касающуюся проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, в срок не более 5 (пяти) дней с даты официального опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

Статья 30. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования) проводятся администрацией городского округа после извещения Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области о необходимости организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан городского округа, проживающих в пределах территориальной зоны, в

границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

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

4. Комиссия городского округа направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается 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 данное разрешение.

5. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

6. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования с момента оповещения жителей городского округа о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний составляет не более одного месяца.

7. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

8. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования и протокол общественных обсуждений или публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области для подготовки проекта рекомендаций о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

Статья 31. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров) проводятся администрацией городского округа после извещения Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области о необходимости организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров проводятся с участием граждан городского округа, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия городского округа направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается 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 данное разрешение.

5. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров.

6. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров с момента оповещения жителей городского округа о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний составляет не более одного месяца.

7. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

8. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров и протокол таких общественных обсуждений или публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области для подготовки проекта рекомендаций по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении разрешения, с указанием причин принятия такого решения.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 32. Основания для внесения изменений в Правила

1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах;

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

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

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

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

7) принятие решения о комплексном развитии территории.

2. В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3 статьи 2 Правил возможность размещения на территориях городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения городского округа (за исключением линейных объектов) Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области обеспечивает внесение изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов. При этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

3. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных пунктами 4 - 7 части 1 и частью 2 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка заключения Комиссии не требуются.

4. случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с пунктом 3.1 статьи 3 Правил, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

Статья 33. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1182/51 «Об утверждении порядка подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки городского округа на утверждение в орган местного самоуправления городского округа Московской области».

2. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области осуществляет подготовку проекта решения о внесении изменений в Правила на основании постановления Правительства Московской области от 25.10.2016 № 791/39 «Об утверждении государственной программы Московской области «Архитектура и градостроительство Подмосковья» на 2017 – 2024 годы» и (или) обращений заинтересованных лиц.

3. Предложения о внесении изменений в Правила на рассмотрение Комиссии направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов федерального значения;
- центральными исполнительными органами государственной власти Московской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов регионального значения;
- органами местного самоуправления городского округа в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа;
- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;
- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);
- Правительством Московской области, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

4. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области обеспечивает подготовку проекта заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения о рассмотрении предложений о внесении изменений в Правила (далее – проект заключения) в установленный срок направляет проекта данного заключения в Комиссию, а также направляет поступившие предложения в орган местного самоуправления городского округа.

5. Уполномоченный орган местного самоуправления городского округа подготавливает рекомендации на поступившие предложения (далее – рекомендации) и направляет их в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области в установленный срок.

6. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области в установленный срок обеспечивает направление рекомендаций и проекта заключения на рассмотрение в Комиссию.

7. Комиссия в установленный срок рассматривает проект заключения, рекомендации и в течение установленного срока направляет протокол заседания в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области для подготовки заключения о внесении изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения (далее – заключение).

8. Заключение в установленный срок рассматривается на заседании Градостроительного совета Московской области. Протокол заседания Градостроительного совета Московской области направляется в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области, которая обеспечивает подготовку решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию указанного решения заявителю.

9. Проект о внесении изменения в Правила направляется Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области главе городского округа для проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

10. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменения в Правила проводятся в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Уставом городского округа и (или) нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления городского округа и настоящими Правилами.

11. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменения в Правила администрация городского округа направляет в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

12. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области в установленный срок направляет проект о внесении изменения в Правила, протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний на рассмотрение Комиссии и обеспечивает рассмотрение решений, принятых Комиссией, на заседании Градостроительного совета Московской области.

13. По результатам указанных выше процедур Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области в установленный срок со дня получения протокола заседания Градостроительного совета Московской области подготавливает решение об отклонении проекта о внесении изменения в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления либо принимает решение о направлении проекта о внесении изменения в Правила в представительный орган местного самоуправления городского округа для его утверждения.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Содержание

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ	63
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ (ПО СВЕДЕНИЯМ ИСОГД МО)	64
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ (ПО СВЕДЕНИЯМ ЕГРН)	65

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ, В
ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО
КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ**

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТОВ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ
ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ
ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ (ПО СВЕДЕНИЯМ ИСОГД МО)**

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТОВ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ
ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ
ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ (ПО СВЕДЕНИЯМ ЕГРН)**

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 34. Градостроительные регламенты для иных зон

- зона специализированной многоквартирной жилой застройки (Ж-1.1);
- зона специализированной многоквартирной жилой застройки (Ж-1.2);
- зона специализированной многоквартирной жилой застройки (Ж-1.3);
- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-2.1);
- зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами с элементами объектов общественно-делового назначения (Ж-2О);
- специализированная многофункциональная общественно-деловая зона (О-1.1);
- специализированная многофункциональная общественно-деловая зона (О-1.2);
- общественно-производственная зона (ОП); - специализированная коммунальная зона (К-1);
- коммунально-общественная зона (КО);
- зона, предназначенная для размещения образовательных и социальных объектов (Р-1.1);
- зона, предназначенная для ведения садоводства с элементами общественно-делового назначения (СХ-2О).

Ж-1.3 –ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Основные виды разрешенного использования

№п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	шах		
1.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1*	30 000	1 000 000	1 эт. - 59,0% 2 эт. - 50,8% 3 эт. - 44,1% 4 эт. - 38,9%	3
2.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5*	30 000	1 000 000	5 эт. - 34,8% 6 эт. - 31,5% 7 эт. - 28,8% 8 эт. - 26,5%	3
3.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6*	7 500	1 000 000	40%	Не подлежит установлению

№п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	шах		
4.	Хранение автотранспорта	2.7.1	500 (15)**	20 000(50)**	75% (100%)**	3 (0)**
			** - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан)			
5.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
6.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	10 000	75%	3
7.	Административные здания организаций. обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	30	100 000	75%	3
8.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
9.	Дома социального обслуживания	3.2.1	500	100 000	60%	3
10.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	500	100 000	60%	3
11.	Оказание услуг связи	3.2.3	500	100 000	60%	3
12.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
13.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	1 500	1 000 000	60%	3
14.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
15.	Культурное развитие	3.6	1000	100 000	50%	3
16.	Религиозное использование	3.7	1000	200 000	50%	3
17.	Государственное управление	3.8.1	1000	100 000	60%	3
18.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
19.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
20.	Рынки	4.3	1500	50 000	45%	3
21.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
22.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3

№п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	шах		
23.	Гостиничное обслуживание	4.7	1000	100 000	60%	3
24.	Служебные гаражи	4.9	100	20 000	75%	3
25.	Спорт	5.1	1000	100 000	75%	3
26.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	50	100 000	75%	3
27.	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	50	100 000	75%	3
28.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
29.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
30.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
31.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
32.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

* Минимальный размер земельного участка не распространяется на земельные участки, формируемые под существующими многоквартирными жилыми домами, а определяется проектом межевания территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание - 3.1
2. Связь - 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка - 8.3

Условно разрешенные виды использования

№п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	шах		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5 000	Не подлежат установлению	50%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1000	10 000	60%	3

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны - V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-1.3: территории объектов обслуживания населения, требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.