

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом, строительству, архитектуре и жилищно-коммунальному хозяйству администрации Тайшетского района | Контракт № 013430002630000187 от 20 октября 2020 года |

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МИРНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ТАЙШЕТСКОГО РАЙОНА**

**ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**2020 г.**



|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом, строительству, архитектуре и жилищно-коммунальному хозяйству администрации Тайшетского района | Контракт № 013430002630000187 от 20 октября 2020 года |

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МИРНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ТАЙШЕТСКОГО РАЙОНА**

**ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директорООО «НИПИ ГЕОМИР» |  | М.А. Колодезная |

**2020 г.**

СОДЕРЖАНИЕ

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 6](#_Toc53129557)

[ГЛАВА 1. Общие положения 6](#_Toc53129558)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки 6](#_Toc53129559)

[Статья 2. Основания и цели введения Правил 9](#_Toc53129560)

[Статья 3. Состав и структура Правил 10](#_Toc53129561)

[Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 11](#_Toc53129562)

[ГЛАВА 2. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления 11](#_Toc53129563)

[Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки на территории Мирнинского муниципального образования 11](#_Toc53129564)

[Статья 6. Принятие решения о подготовке проекта Правил и внесения изменений в них 13](#_Toc53129565)

[Статья 7. Деятельность Комиссии 13](#_Toc53129566)

[Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков 14](#_Toc53129567)

[Статья 9. Права использования земельных участков и иных объектов недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил 16](#_Toc53129568)

[ГЛАВА 3. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки 17](#_Toc53129569)

[Статья 10. Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки 17](#_Toc53129570)

[Статья 11. Порядок внесения изменений в Правила 17](#_Toc53129571)

[ГЛАВА 4. Порядок землепользования и застройки земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами 18](#_Toc53129572)

[Статья 12. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки, установленного настоящими Правилами 18](#_Toc53129573)

[Статья 13. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов 19](#_Toc53129574)

[Статья 14. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 20](#_Toc53129575)

[Статья 15. Использование и застройка земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 20](#_Toc53129576)

[ГЛАВА 5. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 21](#_Toc53129577)

[Статья 16. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 21](#_Toc53129578)

[Статья 17. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 21](#_Toc53129579)

[Статья 18. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 23](#_Toc53129580)

[ГЛАВА 6. Положения о подготовке документации по планировке территории 25](#_Toc53129581)

[Статья 19. Общие положения 25](#_Toc53129582)

[Статья 20. Подготовка и утверждение документации по планировке территории 25](#_Toc53129583)

[Статья 21. Развитие застроенных территорий 27](#_Toc53129584)

[Статья 22. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории 27](#_Toc53129585)

[ГЛАВА 7. Положения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки 29](#_Toc53129586)

[Статья 23. Цели и основания проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки 29](#_Toc53129587)

[Статья 24. Обязательность проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки 30](#_Toc53129588)

[Статья 25. Органы, уполномоченные на принятие решения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки Мирнинского муниципального образования 30](#_Toc53129589)

[Статья 26. Публичные слушания, общественные обсуждения по проекту правил землепользования и застройки, проекту изменений в Правила 30](#_Toc53129590)

[Статья 27. Проведение публичных слушаний 31](#_Toc53129591)

[Статья 28. Проведение общественных обсуждений 32](#_Toc53129592)

[Статья 29. Публичные слушания, общественные обсуждения по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 33](#_Toc53129593)

[Статья 30. Публичные слушания, общественные обсуждения по документации по планировке территорий 34](#_Toc53129594)

[ГЛАВА 8. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки 34](#_Toc53129595)

[Статья 31. Действие Правил по отношению к генеральному плану Мирнинского муниципального образования, документации по планировке территории 34](#_Toc53129596)

[Статья 32. Права использования объектов недвижимости, возникшие до вступления в силу настоящих Правил. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих настоящим Правилам 34](#_Toc53129597)

[Статья 33. Муниципальный земельный контроль 35](#_Toc53129598)

[Статья 34. Ответственность за нарушение Правил 36](#_Toc53129599)

[Статья 35. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования 36](#_Toc53129600)

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МИРНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Правила землепользования и застройки территории Мирнинского муниципального образования (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Иркутской области, Уставом Тайшетского района, соглашением о передаче осуществления части полномочий по решению вопросов в области градостроительной деятельности, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Тайшетского района, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

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

## ГЛАВА 1. Общие положения

### Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки

Понятия, используемые в Правилах Мирнинского муниципального образования Тайшетского района Иркутской области, применяются в следующем значении:

*Береговая полоса* – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, которой может пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около такого объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

*Блокированные жилые дома* – жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

*Водоохранные зоны* – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

*Градостроительное зонирование* – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

*Документация по планировке территории* – проекты планировки территории; проекты межевания территории;

*Жилое здание* – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. К жилым зданиям (домам) относятся жилые дома постоянного типа, общежития, приюты, дома маневренного фонда, дома-интернаты для престарелых и инвалидов, ветеранов, специальные дома для одиноких престарелых, детские дома, интернаты при школах и школы-интернаты, другие дома (системы социального обслуживания населения, фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, для социальной защиты граждан).

*Застройщик* – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

*Землепользование* – использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными настоящими Правилами, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;

*Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения* – территория и акватория, на которых устанавливается особый санитарно-эпидемиологический режим для предотвращения ухудшения качества воды источников централизованного питьевого и хозяйственно - бытового водоснабжения и охраны водопроводных сооружений.

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

*Индивидуальный жилой дом* – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

*Комплексное благоустройство территории* – система мероприятий, направленных на формирование комфортных условий жизнедеятельности граждан в городской среде при реализации проектов планировок территорий.

*Коэффициент застройки* – отношение площади застройки объектов капитального строительства к площади земельного участка;

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

*Многоквартирный дом* – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

*Объект капитального строительства* – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

*Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации* – объекты недвижимого имущества(включая объекты археологического наследия) со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

*Планировка территории* – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

*Правила землепользования и застройки* – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом соответствующего органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

*Прибрежная защитная полоса* – часть территории водоохранной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой вводятся дополнительные по отношению к режиму водоохраной зоны ограничения хозяйственной и иной деятельности.

*Проектная документация* – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

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

*Реконструкция линейных объектов* – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

*Санитарно-защитная зона* – территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействие загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I-II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

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

*Строительные намерения заявителя* – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

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

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

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

*Технический регламент* – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Прочие понятия используются в настоящих Правилах в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами и техническими регламентами.

### Статья 2. Основания и цели введения Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации (Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации) вводят на территории Мирнинского муниципального образования Тайшетского района Иркутской области (далее – Мирнинское муниципальное образование) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении территории муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

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

1) создание условий для устойчивого развития Мирнинского муниципального образования, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории Мирнинского муниципального образования;

3) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) соблюдение всеми субъектами градостроительных отношений запретов и ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть;

5) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации намерений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3. Подготовка Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний, общественных обсуждений и предложений заинтересованных лиц.

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими полномочия в области земельного законодательства и контролирующими градостроительную деятельность на территории Мирнинского муниципального образования.

5. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

* проведению градостроительного зонирования Мирнинского муниципального образования и установлению градостроительных регламентов;
* изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
* обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке;
* подготовке документации по планировке территории;
* внесению изменений в настоящие Правила;
* предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* установлению и изменению границ территорий общего пользования;
* проведению публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту генерального плана Мирнинского муниципального образования);
* контролю за использованием земельных участков, а также за использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства.

6. Настоящие Правила применяются наряду с:

* техническими регламентами, обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями;
* иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### Статья 3. Состав и структура Правил

1. Правила включают в себя:

* порядок применения Правил и внесения в них изменений;
* карту градостроительного зонирования;
* градостроительные регламенты.

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

* о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
* об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
* о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
* о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;
* о внесении изменений в Правила;
* о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон, а также в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

4. Градостроительные регламенты устанавливаются Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе:

* основные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования;
* вспомогательные виды разрешенного использования;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;

3) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков:

1) расположенных 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;

2) расположенных в границах территорий общего пользования;

3) занятых линейными объектами;

4) предоставленных для добычи полезных ископаемых.

### Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Все текстовые и графические материалы Правил являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил не ограничен.

2. Администрация Тайшетского района Иркутской области обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

* размещения их на официальном сайте Тайшетского района Иркутской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»
* размещения их в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП);
* создания условий для ознакомления заинтересованных лиц с настоящими Правилами в администрации Тайшетского района Иркутской области и в администрации Мирнинского муниципального образования;
* предоставления информации физическим и юридическим лицам по их обращениям по вопросам землепользования и застройки;
* проведения иных мероприятий.

## ГЛАВА 2. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

### Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки на территории Мирнинского муниципального образования

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки, являются:

* органы местного самоуправления Мирнинского муниципального образования;
* органы местного самоуправления Тайшетского района Иркутской области.

2. Органом местного самоуправления Мирнинского муниципального образования, регулирующим землепользование и застройку на территории Мирнинского муниципального образования, является:

* исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления Мирнинского муниципального образования – администрация Мирнинского муниципального образования.

3. Органами местного самоуправления Тайшетского района Иркутской области, регулирующими землепользование и застройку на территории Мирнинского муниципального образования, являются:

* представительный орган местного самоуправления Тайшетского района Иркутской области – Тайшетская районная Дума;
* исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления Тайшетского района Иркутской области – администрация Тайшетского района Иркутской области (далее – Администрация района).

4. В соответствии с действующим законодательством к полномочиям Администрации Мирнинского муниципального образования в области землепользования и застройки относятся:

* распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Мирнинского муниципального образования;
* разработка и реализация местных программ использования и охраны земель.

5. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации к полномочиям Тайшетской районной Думы в области землепользования и застройки, применительно к территории Мирнинского муниципального образования относятся:

* утверждение генерального плана Мирнинского муниципального образования, внесения в него изменений;
* утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Мирнинского муниципального образования, внесения в них изменений;
* утверждение правил землепользования и застройки Мирнинского муниципального образования, изменений в них;
* утверждение документации по планировке территории Мирнинского муниципального образования в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
* принятие решений о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6. В соответствии действующим законодательством к полномочиям Администрации района в области землепользования и застройки применительно к территории Мирнинского муниципального образования относятся:

6.1. Принятие решений:

* о подготовке проекта генерального плана Мирнинского муниципального образования, проекта внесения в него изменений;
* о подготовке местных нормативов градостроительного проектирования Мирнинского муниципального образования, внесения в них изменений;
* о подготовке проекта правил землепользования и застройки Мирнинского муниципального образования, проекта изменений в них;
* о подготовке документации по планировке территории Мирнинского муниципального образования в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
* о развитии застроенных территорий Мирнинского муниципального образования;
* о комплексном развитии территории Мирнинского муниципального образования;
* об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования в случаях, установленных действующим законодательством;
* о резервировании земель, об изъятии земельных участков в границах Мирнинского муниципального образования для муниципальных нужд.

6.2. Подготовка проекта генерального плана Мирнинского муниципального образования, проекта внесения в него изменений.

6.3. Подготовка проекта местных нормативов градостроительного проектирования Мирнинского муниципального образования, внесения в них изменений.

6.4. Подготовка проекта правил землепользования и застройки Мирнинского муниципального образования, проекта изменений в них, размещение утвержденных правил землепользования и застройки в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП).

6.5. Подготовка документации по планировке территории Мирнинского муниципального образования, в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6.6. Подготовка градостроительных планов земельных участков.

6.7. Выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории Мирнинского муниципального образования в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, если иное не предусмотрено законами и нормативными правовыми актами Иркутской области.

6.8. Выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Мирнинского муниципального образования в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, если иное не предусмотрено законами и нормативными правовыми актами Иркутской области.

6.9. Принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

6.10. Принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6.11. Организация и проведение публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6.12. Осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель в границах Мирнинского муниципального образования.

6.13. Разработка и реализация местных программ использования и охраны земель.

### Статья 6. Принятие решения о подготовке проекта Правил и внесения изменений в них

1. Мэр Тайшетского района принимает решение о подготовке проекта Правил.

В решении о подготовке проекта Правил указываются:

* этапы градостроительного зонирования применительно ко всей территории Мирнинского муниципального образования;
* порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта Правил;
* утверждается состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил (далее – Комиссия).

2. Мэр Тайшетского района не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта Правил обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Тайшетского района в сети "Интернет".

В указанном сообщении о принятии решения о подготовке Правил указываются:

* состав и порядок деятельности Комиссии;
* последовательность градостроительного зонирования;
* порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта Правил;
* порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил.

3. Мэр Тайшетского района принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила в случаях:

* несоответствия Правил генеральному плану Мирнинского муниципального образования, схеме территориального планирования Тайшетского района Иркутской области, возникшего в результате внесения изменений в генеральный план Мирнинского муниципального образования, схему территориального планирования Тайшетского района Иркутской области;
* поступления в Комиссию предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Решение о подготовке проекта изменений в Правила принимаются с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии. Мэр Тайшетского района, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта Правил обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Тайшетского района в сети «Интернет».

### Статья 7. Деятельность Комиссии

1. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при Мэре Тайшетского района и создается для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается решением Мэра Тайшетского района.

3. В состав Комиссии включаются представители органов местного самоуправления Тайшетского района и органов местного самоуправления Мирнинского муниципального образования, профессиональных и общественных организаций.

4. Основные функции Комиссии:

* организация подготовки и рассмотрения проекта Правил, проектов изменений в Правила;
* рассмотрение предложений заинтересованных лиц при подготовке проекта Правил, проектов изменений в Правила;
* рассмотрение предложений федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Иркутской области, органов местного самоуправления Тайшетского района Иркутской области, органов местного самоуправления Мирнинского муниципального образования, физических и юридических лиц в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
* подготовка заключений и рекомендаций для принятия решения о подготовке проекта Правил, о подготовке проекта внесения изменений в Правила;
* рассмотрение заявлений, подготовка рекомендаций по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* рассмотрение заявлений, подготовка рекомендаций по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* рассмотрение заявлений, подготовка заключений и рекомендаций по вопросу изменения одного вида разрешенного использования земельного участков и объекта капитального строительства на другой вид использования в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
* рассмотрение проекта Правил, проектов изменений в Правила и направление их Мэру Тайшетского района;
* подготовка материалов и документов в области землепользования и застройки, подлежащих обязательному опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещению на официальном сайте Тайшетского района в сети «Интернет».

5. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц и подлежит размещению на официальном сайте Тайшетского района в сети «Интернет».

### Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков

1. Органы местного самоуправления Мирнинского муниципального образования осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Мирнинского муниципального образования.

Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, включает:

* образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Мирнинского муниципального образования;
* предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Мирнинского муниципального образования для строительства.

2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Мирнинского муниципального образования, осуществляется в соответствии с требованиями и в порядке, установленными Земельным кодексом Российской Федерации.

Формирование земельных участков для строительства осуществляется:

1) с учетом положений о градостроительном зонировании территории в части принадлежности формируемого земельного участка к одной из территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования;

2) с учетом градостроительных регламентов территориальной зоны, установленной настоящими Правилами, в том числе:

* по виду разрешенного использования земельного участка;
* по предельным параметрам разрешенного строительства объектов капитального строительства;

3) с учетом границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования;

4) с учетом границ территорий, в которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

5) иных ограничений по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленных законодательством Российской Федерации;

6) расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

3. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются на основании:

* решения Администрации Мирнинского муниципального образования в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование в соответствии с земельным законодательством;
* договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
* договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
* договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

4. Порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, определяется Земельным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Иркутской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. В границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории и заключен договор о ее развитии, земельные участки, образованные в границах застроенной территории, предоставляются в собственность бесплатно лицу, с которым заключен этот договор.

6. В границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления и заключен договор о комплексном развитии территории, земельные участки, образованные в границах этой территории, предоставляются в аренду без проведения торгов лицу, с которым заключен этот договор.

7. Использование земель или земельных участков, находящихся муниципальной собственности, осуществляется без предоставления земельных участков в случаях:

* проведения инженерных изысканий;
* проведения капитального или текущего ремонта линейного объекта;
* строительства временных или вспомогательных сооружений, складирования строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов;
* осуществления геологического изучения недр;
* размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций;
* в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Использование земель или земельных участков в указанных случаях осуществляется на основании разрешения органов местного самоуправления. Порядок выдачи разрешения на использование земель или земельных участков в указанных случаях установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

8. Не допускается формирование земельных участков для дальнейшего их предоставления с нарушением требований настоящих Правил:

* в части установления вида разрешенного использования земельного участка, не предусмотренного видами разрешенного использования соответствующей территориальной зоны, установленной настоящими Правилами;
* в границах двух и более территориальных зон;
* с площадью и размерами земельного участка, не соответствующих предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельного участка, установленным градостроительными регламентами настоящих Правил;
* по ограничениям использования земельного участка в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9. Не допускается формирование земельных участков для дальнейшего их предоставления при отсутствии возможности обеспечения подъезда к формируемому земельному участку.

Не допускается формирование земельных участков, которые приводят к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Не допускается формирование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

10. Формирование и предоставление земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, и выдача разрешений на использование земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в случаях, указанных в п. 7 настоящей статьи, осуществляется органами местного самоуправления Тайшетского района.

### Статья 9. Права использования земельных участков и иных объектов недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки в отношении отдельных частей территории Мирнинского муниципального образования применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство признаются действующими при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти участки и объекты:

* имеют вид (виды) использования, которые не установлены, как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
* имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных в градостроительных регламентах настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Решением органов местного самоуправления может быть придан статус несоответствия:

* производственным и иным объектам, функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, в результате чего значительно снижается стоимость этих объектов;
* объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд (размещение объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерно-технического обеспечения и иных объектов капитального строительства).

## ГЛАВА 3. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки

### Статья 10. Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Основанием для внесения изменений в Правила является решение Мэра Тайшетского района о подготовке проекта изменений в Правила.

2. Внесение изменений в Правила осуществляется в случаях:

* несоответствия Правил генеральному плану Мирнинского муниципального образования, схеме территориального планирования Тайшетского района Иркутской области, возникшего в результате внесения в данные документы изменений;
* поступления предложений об изменении границ территориальных зон;
* поступления предложений об изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

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

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

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

4) органами местного самоуправления Мирнинского муниципального образования в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях Мирнинского муниципального образования;

5) 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.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения с рекомендациями о внесении изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения.

Данное заключение направляется Мэру Тайшетского района для принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения. Копия решения направляется заявителю.

### Статья 11. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Подготовка проекта изменений в Правила осуществляется с учетом:

* положений генерального плана Мирнинского муниципального образования;
* требований технических регламентов;
* результатов публичных слушаний, общественных обсуждений;
* предложений заинтересованных лиц.

3. Не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Мэр Тайшетского района обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение на официальном сайте Тайшетского района в сети «Интернет».

В указанном сообщении указывается порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта изменений в Правила.

4. Администрация района осуществляет проверку проекта изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Мирнинского муниципального образования, схеме территориального планирования Тайшетского района Иркутской области, схеме территориального планирования Иркутской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

Проект изменений в Правила направляется председателю Тайшетской районной Думы для принятия решения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений.

5. Решение о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту изменений в Правила принимается в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

6. Организация и проведение публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту изменений в Правила осуществляются организатором общественных обсуждений (далее- Организатор) в порядке, установленном действующим законодательством, настоящими Правилами.

Организатор подготавливает и оформляет протокол публичных слушаний, общественных обсуждений, заключение о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений и направляет их Мэру Тайшетского района.

7. Тайшетская районная Дума утверждает изменения в Правила с учетом протокола публичных слушаний, общественных обсуждений и заключения о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений.

8. Изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном сайте Тайшетского района в сети «Интернет» и в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП).

## ГЛАВА 4. Порядок землепользования и застройки земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами

### Статья 12. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки, установленного настоящими Правилами

1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами муниципального образования в соответствии с федеральным и региональным законодательствами.

Предоставление земельных участков осуществляется в соответствии с федеральными законами, законами Иркутской области и нормативными правовыми актами Тайшетского района, Мирнинского муниципального образования.

2. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки учитывается:

* при выдаче разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства;
* при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
* при подготовке документации по планировке территории;
* при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
* при подготовке градостроительных планов земельных участков по обращениям физических и юридических лиц;
* при установлении публичных сервитутов;
* при принятии решения об изменении вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства;
* при выполнении иных, предусмотренных действующим законодательством процедур, требующих соблюдения порядка землепользования и застройки, установленного настоящими Правилами.

### Статья 13. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Действие градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в настоящих Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, местными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, осуществляются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными для соответствующей территориальной зоны настоящими Правилами и определяющими:

* виды разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства;
* предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительными регламентами устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

4. При использовании и планируемой застройке земельного участка правообладатель земельного участка (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбирает основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства.

5. Для использования и застройки земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка и объектов капитального строительства необходимо получение соответствующего разрешения, предоставляемого Администрацией района. Получение указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 17 настоящих Правил.

6. Виды разрешенного использования земельных участков, определенные градостроительными регламентами настоящих Правил, соответствуют видам разрешенного использования земельных участков, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540.

7. Использование и застройка земельных участков, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, осуществляется с учетом совокупности ограничений по их использованию, установленных законодательством Российской Федерации.

### Статья 14. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

* расположенные 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;
* расположенные в границах территорий общего пользования;
* предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются:

* для земель лесного фонда;
* для земель, покрытых поверхностными водами;
* для земель запаса;
* для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);
* для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

4. 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 Иркутской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

### Статья 15. Использование и застройка земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные до утверждения настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях:

1) несоответствия вида использования земельного участка, объекта капитального строительства видам разрешенного использования (в том числе условно разрешенным), указанным как разрешенные для соответствующей территориальной зоны;

2) расположения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории, в которых не допускается их размещение;

3) если размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) расположения на указанном земельном участке объектов капитального строительства, требующих установления санитарно-защитных зон:

* выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект, находящегося в пределах жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;
* выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен такой объект.

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

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

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам, продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет.

## ГЛАВА 5. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

### Статья 16. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательств Российской Федерации, настоящих Правил. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид разрешенного использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства осуществляется по инициативе физических и юридических лиц в случаях:

* предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* приведения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, несоответствующих градостроительному регламенту, в соответствие с установленными настоящими Правилами видами разрешенного использования;
* принятие правообладателем земельного участка решения об изменении вида разрешенного использования на вид разрешенного использования, предусмотренный как основной вид разрешенного использования территориальной зоны, в пределах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства.

### Статья 17. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях:

* планируемого использования земельного участка или объекта капитального строительства их правообладателями в соответствии с видом (видами) использования, которые отнесены настоящими Правилами к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующей территориальной зоны.

2. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства правообладатель земельного участка, объекта капитального строительства направляет заявление в Комиссию. К заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования прилагаются:

* сведения о земельном участке или объекте капитального строительства, применительно к которым запрашивается данное разрешение;
* сведения о правообладателях смежных земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;
* сведения о правообладателях объектов капитального строительства, расположенных смежных земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;
* сведения о правообладателях помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

3. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, общественных обсуждениях.

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 публичных слушаний, общественных обсуждений по инициативе физического и юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования принимается без проведения публичных слушаний, общественных обсуждений.

Решение о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования принимается Тайшетской районной Думой.

4. Публичные слушания, общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся:

* с участием граждан, постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение;
* с участием правообладателей находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства;
* с участием граждан, постоянно проживающих в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого испрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, правообладателей таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства;
* с участием правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение;
* с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия в результате реализации данного разрешения, если условно разрешенный вид использования может оказать негативное воздействие на окружающую среду.

5. Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся в соответствии с Уставом Тайшетского района Иркутской области, нормативным правовым актом Тайшетской районной Думы о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений и положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Срок проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не может быть более одного месяца со дня оповещения населения о начале публичных слушаний, общественных обсуждений до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений. Заключение о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений подготавливает Организатор.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений Комиссия:

* готовит рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин отказа;
* направляет подготовленные рекомендации Мэру Тайшетского района.

8. Мэр Тайшетского района с учетом рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Тайшетского района в сети "Интернет".

9. Лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, несут все расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, общественных обсуждений.

10. Физические или юридические лица вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### Статья 18. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требуется в случаях, если правообладатель земельного участка планирует строительство объекта:

* на земельном участке, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров;
* на земельном участке, конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которого неблагоприятны для застройки.

2. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства касаются:

* предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков;
* предельного количества этажей объекта капитального строительства;
* предельной высоты объекта капитального строительства;
* минимальных отступов от границ земельных участков для допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* максимального процента застройки в границах земельного участка;
* иных параметров, установленных настоящими Правилами.

3. Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения, направляет в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

К заявлению прилагаются:

* сведения и документы на земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашиваются данное разрешение;
* информация о планируемых отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства.

4. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешаются только при условии:

* соблюдения требований технических регламентов по пожарной безопасности, конструктивной безопасности объектов, инженерно-технических решений;
* соблюдения экологических и санитарно-эпидемиологических требований;
* соблюдения требований по охране объектов культурного наследия;
* соответствия требованиям результатов инженерных изысканий;
* соблюдения режима использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зон с особыми условиями использования территорий;
* соблюдения иных технических регламентов.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, общественных обсуждениях.

6. Решение о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимается Тайшетской районной Думой.

7. Публичные слушания, общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

8. Комиссия в соответствии с порядком деятельности Комиссии рассматривает заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства с приложенными документами и сведениями.

Опубликование оповещения о начале публичных слушаний, общественных обсуждений осуществляется не позднее, чем через десять дней со дня поступления заявления от заинтересованного лица.

9. Срок проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца со дня оповещения жителей о начале их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений. Заключение о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений подготавливает Организатор.

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений Комиссия:

* подготавливает рекомендации о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин отказа;
* направляет подготовленные рекомендации Мэру Тайшетского района.

11. Мэр Тайшетского района с учетом рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Тайшетского района в сети "Интернет".

12. Лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несут все расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, общественных обсуждений.

13. Физические или юридические лица вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## ГЛАВА 6. Положения о подготовке документации по планировке территории

### Статья 19. Общие положения

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

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

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

* необходимости изъятия земельных участков для муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительств местного значения;
* необходимости установления, изменения или отмены красных линий;
* необходимости образования земельных участков, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;
* иных случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Видами документации по планировке территории являются:

* проект планировки территории;
* проект межевания территории.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется с учетом и на основании:

* генерального плана Мирнинского муниципального образования;
* настоящих Правил;
* региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;
* программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры;
* требований технических регламентов;
* границ территорий объектов культурного наследия;
* границ зон с особыми условиями использования территорий;
* иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Статья 20. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Администрации района, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Иркутской области и нормативными правовыми актами муниципального образования.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, по инициативе которых осуществляется комплексное развитие территории;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Администрация района принимает решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивает подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи.

4. Документация по планировке территории до утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, общественных обсуждениях в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Публичные слушания, общественные обсуждения по документации по планировке территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки и проекта межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть затронуты в связи с реализацией таких проектов.

Решение о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по документации по планировке территории принимается Тайшетской районной Думой.

6. Срок проведения публичных слушаний, общественных обсуждений со дня оповещения жителей о начале их поведения составляет не менее одного месяца и не более трех месяцев до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений по документации по планировке территории.

7. Публичные слушания, общественные обсуждения проводит Организатор.

8. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся документации по планировке территории для включения их в протокол.

9. По результатам публичных слушаний, общественных обсуждений Организатор готовит соответствующее заключение. Заключение о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Тайшетского района в сети "Интернет".

10. Подготовленная документации по планировке территории, протокол публичных слушаний, общественных обсуждений и заключение о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений направляются в Тайшетскую районную Думу для принятия решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

11. Утвержденная документация по планировке территории подлежит обязательному опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Тайшетского района в сети "Интернет".

12. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов местного значения Мирнинского муниципального образования, если размещение таких объектов не предусмотрено генеральным планом Мирнинского муниципального образования.

### Статья 21. Развитие застроенных территорий

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Мэром Тайшетского района по инициативе органов государственной власти Иркутской области, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

3. Решение о развитии застроенных территорий принимается:

* при наличии градостроительного регламента, установленного настоящими Правилами;
* при наличии региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, или (при их отсутствии) при наличии утвержденных органами местного самоуправления расчетных показателей обеспеченности территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

4. Решение о развитии застроенной территории принимается в случаях расположения на такой территории:

* многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
* многоквартирных домов, снос, реконструкция которых планируются на основании утвержденных муниципальных адресных программ.

5. Развитие застроенных территорий, в отношении которых принято решение о развитии осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, заключенного с органом местного самоуправления, принявшим решение о развитии застроенной территории, с победителем открытого аукциона на право заключения такого договора.

6. Обязательством лица, заключившего договор о развитии застроенной территории с органом местного самоуправления, является обязательство по подготовке документация по планировке территории (проект планировки застроенной территории и проект межевания застроенной территории), разработанной и утвержденной в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. При подготовке проекта планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории учитываются градостроительные регламенты настоящих Правил в части:

* видов разрешенного использования планируемых земельных участков, приведения видов разрешенного использования в соответствие с видами, установленными настоящими Правилами;
* размеров планируемых земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства;
* ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Также учитываются требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории.

8. Проект планировки застроенной территории и проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории утверждается Тайшетской районной Думой.

### Статья 22. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории

1. Комплексное развитие территории осуществляется:

* по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
* по инициативе органов местного самоуправления.

2. Комплексное развитие территории по инициативе органов местного самоуправления является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления принимается Мэром Тайшетского района при наличии:

* утвержденных Правил;
* территорий, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

4. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления принимается:

* при наличии земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, суммарная площадь которых составляет не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
* при наличии земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос и реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления, суммарная площадь которых составляет не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
* при несоответствии видов разрешенного использования земельных участков и (или) видов разрешенного использования и характеристик расположенных на этих участках объектов капитального строительства, и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных настоящими Правилами.

5. Комплексное развитие территории по инициативе органов местного самоуправления включает в себя:

* подготовку документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
* образование земельных участков в границах данной территории;
* размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

6. Комплексному развитию территории по инициативе органов местного самоуправления подлежат территории, в границах которых находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

7. Органы местного самоуправления в течение семи дней со дня принятия решения о комплексном развитии территории:

* обеспечивают опубликование информации о принятом решении в порядке, установленном Уставом Тайшетского района для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение на официальном сайте Тайшетского района в сети "Интернет";
* обеспечивают размещение информации о таком решении на информационном щите в границах территории, в отношении которой принято такое решение;
* направляют правообладателям земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принято такое решение, в том числе лицам, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах этой территории, предоставлены в аренду или в безвозмездное пользование, при условии, что срок действия договора аренды или договора безвозмездного пользования составляет не менее чем пять лет, копию такого решения и предложения об осуществлении такими правообладателями деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

8. Комплексное развитие территории по инициативе органов местного самоуправления, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории осуществляется на основании договора о комплексном развитии территории, заключенного органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии территории с победителем аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории.

9. Обязательством лица, заключившего договор, о комплексном развитии территории с органом местного самоуправления, является обязательство по подготовке документации по планировке территории, разработанной и утвержденной в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. При подготовке документации по планировке территории учитываются градостроительные регламенты настоящих Правил в части:

* видов разрешенного использования планируемых земельных участков, приведения видов разрешенного использования в соответствие с видами, установленными настоящими Правилами;
* размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства;
* ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Также учитываются требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории.

11. Порядок заключения договора о комплексном развитии территории, порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории установлен действующим законодательством Российской Федерации.

## ГЛАВА 7. Положения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

### Статья 23. Цели и основания проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания, общественные обсуждения по вопросам землепользования и застройки проводятся с целью:

* информирования населения о проектах генерального плана Мирнинского муниципального образования, внесения изменений в генеральный план Мирнинского муниципального образования, о проектах правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, о проектах документации по планировке территории и другой градостроительной документации:
* информирования населения по вопросам, связанным с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, с предоставлением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* выявления общественного мнения и его учет при принятии решений органами местного самоуправления по вопросам градостроительной деятельности.

2. Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Публичные слушания, общественные обсуждения по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой, проводятся в соответствии с:

* Градостроительным кодексом Российской Федерации;
* Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
* Уставом муниципального образования Тайшетского района;
* Настоящими Правилами.

### Статья 24. Обязательность проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

1. На публичные слушания, общественные обсуждения в обязательном порядке выносятся:

* проекты правил землепользования и застройки территории, проекты изменений в правила землепользования и застройки территории;
* проекты планировки территории, проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории;
* проекты решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* проекты решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* вопросы установления публичных сервитутов на земельных участках.

2. При проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в целях доведения до населения информации по вопросам землепользования и застройки Администрация района в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления на собраниях и так далее.

### Статья 25. Органы, уполномоченные на принятие решения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки Мирнинского муниципального образования

1. Решение о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений принимается Тайшетской районной Думой.

2. Ответственным за организацию и проведение публичных слушаний, общественных обсуждений является Организатор, деятельность которого регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации и правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Виды документации, подлежащей обязательному обсуждению на публичных слушаниях и виды документации, подлежащей общественному обсуждению, устанавливаются Уставом Тайшетского района и (или) нормативным правовым актом Тайшетской районной Думы с учётом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### Статья 26. Публичные слушания, общественные обсуждения по проекту правил землепользования и застройки, проекту изменений в Правила

1. При получении проекта Правил, проекта изменений в них, Тайшетская районная Дума принимает решение о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в течение десяти дней со дня получения такого проекта.

2. Решение о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту Правил, проекту изменений в них подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте Тайшетского района в сети «Интернет».

3. Размещению на официальном сайте Тайшетского района в сети «Интернет» подлежит также проект Правил, проект изменений в них.

4. Продолжительность публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту Правил, проекту изменений в них составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования этих проектов до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений.

5. Публичные слушания, общественные обсуждения по проекту Правил, проекту изменений в них проводятся с участием жителей Мирнинского муниципального образования.

6. В случае внесения изменений в Правила, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания, общественные обсуждения по проекту изменений в Правила проводятся с участием жителей, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории соответствующей территориальной зоны, а также жителей, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на смежных территориях.

Организатор обеспечивает оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателей зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателей помещений в таком объекте, а также правообладателей объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий, иных заинтересованных лиц о начале публичных слушаний, общественных обсуждений в срок, установленный действующим законодательством.

7. Организатор оформляет протокол публичных слушаний, общественных обсуждений, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту Правил, проекту изменений в них и направляет указанные проекты с приложением протокола публичных слушаний, общественных обсуждений и заключения о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений Мэру Тайшетского района для направления указанного проекта в Тайшетскую районную Думу для утверждения.

### Статья 27. Проведение публичных слушаний

1. Проведение публичных слушаний осуществляется в следующем порядке:

1) принятие решения о проведении публичных слушаний;

2) оповещение о начале публичных слушаний, содержащее:

* информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях, перечень информационных материалов;
* информацию о порядке и сроках проведения публичных слушаний;
* информацию о месте, дате, открытии экспозиции документации, подлежащей рассмотрению на публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции, о днях и часах, в которые возможно посещение указанной экспозиции;
* информацию о порядке, сроках и форме внесения участниками публичных слушаний предложений и замечаний;

3) размещение проекта, подлежащего рассмотрению и информационных материалов к нему на официальном сайте Тайшетского района в сети «Интернет» и открытие экспозиции;

4) проведение экспозиции;

5) проведение собрания участников публичных слушаний;

6) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

7) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

2. Тайшетская районная Дума принимает решение о назначении публичных слушаний на основании:

* мотивированного заявления заинтересованного лица;
* коллективных обращений граждан;
* мотивированных заявлений (обращений, уведомлений) органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти Иркутской области, органов местного самоуправления в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
* по вопросам, по которым представительный орган обязан принимать решения о проведении публичных слушаний по собственной инициативе.

3. Оповещение о начале публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в иных средствах массовой информации (в случаях, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами).

4. Оповещение о начале публичных слушаний распространяется на информационных стендах, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлена документация и (или) в границах территориальных зон, иными способами обеспечивающими доступ участников публичных слушаний к указанной информации.

5. Участники публичных слушаний имеют право вносить предложения и замечания:

* посредством официального сайта Тайшетского района;
* в письменной или устной форме в ходе проведения собрания участников публичных слушаний;
* в письменной форме в адрес Организатора публичных слушаний;
* посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции.

6. Публичные слушания проводятся по инициативе населения, в том числе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и (или) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, Тайшетской районной Думы или Мэра Тайшетского района.

7. Тайшетская районная Дума, Мэр Тайшетского района вправе отказать заинтересованному лицу в назначении публичных слушаний в следующих случаях:

* действующим законодательством по данному вопросу проведение публичных слушаний не предусмотрено;
* заявление о проведении публичных слушаний не мотивировано, отсутствует необходимый и предусмотренный действующим законодательством перечень документов.

8. Организатор подготавливает и оформляет протокол публичных слушаний в соответствии с требованиями действующего законодательства. К протоколу публичных слушаний прилагается перечень лиц, принявших участие в публичных слушаниях.

9. На основании протокола публичных слушаний Организатор осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний. Заключение оформляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.

10. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации и размещается на официальном сайте Тайшетского района в сети «Интернет».

### Статья 28. Проведение общественных обсуждений

1. Проведение общественных обсуждений осуществляется в следующем порядке:

* принятие решения о проведении общественных обсуждений;
* оповещение о начале общественных обсуждений;
* размещение проекта, подлежащего общественному обсуждению и информационных материалов к нему на официальном сайте Тайшетского района в сети «Интернет» и (или) в муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», открытие экспозиции;
* проведение экспозиции;
* подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

2. В оповещении о начале общественных обсуждений указываются:

* информация о проекте, подлежащем общественному обсуждению, перечень информационных материалов к нему;
* информация о порядке и сроках проведения общественных обсуждений;
* информация о месте, дате, открытии экспозиции, о сроках проведения экспозиции, о днях и часах, в которые возможно посещение экспозиции;
* информация о порядке, сроках и форме внесения участниками общественных обсуждений предложений и замечаний по документации.

3. Оповещение о начале общественных обсуждений подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в иных средствах массовой информации (в случаях, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами).

4. Оповещение о начале общественных обсуждений распространяется на информационных стендах, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлена документация и (или) в границах территориальных зон, иными способами обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений к указанной информации.

5. Участники общественных обсуждений имеют право вносить предложения и замечания:

* посредством информационных систем муниципального образования;
* в письменной форме в адрес Организатора общественных обсуждений;
* посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции.

6. Предложения и замечания, внесённые участниками общественных обсуждений, подлежат рассмотрению Организатором.

7. Организатор подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации. К протоколу прилагается перечень лиц, принявших участие в общественных обсуждениях.

8. На основании протокола общественных обсуждений Организатор осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений в соответствии требованиями действующего законодательства.

9. Заключение о результатах общественных обсуждений подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации и размещается в информационных системах.

### Статья 29. Публичные слушания, общественные обсуждения по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания, общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Решение о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства принимаются Тайшетской районной Думой.

Решение о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вышеуказанным проектам подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Тайшетского района в сети "Интернет".

3. Организатор подготавливает и направляет сообщения о начале публичных слушаний, общественных обсуждений в соответствии с требованиями, установленными ч. 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Организатор оформляет протокол публичных слушаний, общественных обсуждений подготавливает заключение о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений по указанным вопросам, рекомендации о предоставлении соответствующих разрешений, или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин отказа.

### Статья 30. Публичные слушания, общественные обсуждения по документации по планировке территорий

1. Решение о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по документации по планировке территории принимается Тайшетской районной Думой.

2. Решение о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Тайшетского района в сети "Интернет".

3. Срок проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по документации по планировке территории со дня оповещения жителей Мирнинского муниципального образования о начале публичных слушаний, общественных обсуждений составляет от одного месяца до трех месяцев до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений.

4. Ответственным за организацию и проведение публичных слушаний, общественных обсуждений по документации по планировке территории является Организатор.

5. По результатам публичных слушаний, общественных обсуждений Организатор готовит соответствующее заключение. Заключение о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений подлежит опубликованию в установленном порядке.

6. Решение об утверждении документации по планировке территории принимается Тайшетской районной Думой с учетом заключения о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений.

## ГЛАВА 8. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

### Статья 31. Действие Правил по отношению к генеральному плану Мирнинского муниципального образования, документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил, органы местного самоуправления могут принимать решения о:

* приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
* подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

### Статья 32. Права использования объектов недвижимости, возникшие до вступления в силу настоящих Правил. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих настоящим Правилам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют вплоть до истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

3. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

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

5. Реконструкция указанных в части 4 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6. Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

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

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

9. Здание или сооружение, не соответствующее видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами, и находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

### Статья 33. Муниципальный земельный контроль

1. Администрация района осуществляет муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах Мирнинского муниципального образования объектов земельных отношений.

2. При выявлении в ходе проверки нарушений, связанных с несоблюдением требований по использованию и застройке земельных участков, установленных настоящими Правилами, Администрация района принимает решение в рамках полномочий, установленных действующим законодательством.

3. Нарушениями являются:

* использование земельных участков не в соответствии с их разрешенным видом использования и не по целевому назначению;
* строительство, реконструкция объектов капитального строительства с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства при отсутствии соответствующего разрешения на отклонение;
* самовольный захват земельных участков;
* несоблюдение ограничений в использовании земельных участков, установленных настоящими Правилами;
* использование объектов капитального строительства не в соответствии с их разрешенным использованием;
* несоблюдение градостроительных регламентов при застройке земельных участков;
* несоблюдение требований нормативных правовых актов Российской Федерации, Иркутской области, органов местного самоуправления в области землепользования и застройки;
* другие нарушения.

### Статья 34. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение требований, установленных настоящими Правилами, физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Иркутской области и муниципальными правовыми актами.

### Статья 35. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования

Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования муниципальных образований, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий муниципальных образований, осуществляется в полном объеме.