

ФОНД “ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА”

**ПРАВОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ
ГОРОДА ХАБАРОВСКА**

**Установление прав использования недвижимости посредством мест-
ного нормативного правового акта —
“Правил застройки и землепользования”**

Москва, 2000 год

УДК 349.44(571.62-25)
ББК 67.407
Т 79

Т 79 Трутнев Э.К. Правовое зонирование города Хабаровска. Установление прав использования недвижимости посредством местного нормативного правового акта — “Правил застройки и землепользования”. — М.: Фонд “Институт экономики города”, 2000. — 158 с.

ISBN 5-8130-0026-7

На примере проекта местного нормативного акта — “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске” излагаются и комментируются базовые нормы правового зонирования, показывается необходимость его введения, демонстрируются механизмы действия преобразованной системы градорегулирования в условиях формирования рынка недвижимости. Книга ориентирована также на то, чтобы читатели в других городах России имели возможность оценить опыт Хабаровска и применить его при подготовке “Правил застройки и землепользования” для своих городов.

Издание предназначено для широкого круга читателей: руководящих работников местного самоуправления и государственной власти, специалистов в области экономики, права, градостроительного планирования, архитекторов, строителей, инвесторов, владельцев недвижимости, преподавателей и студентов вузов, представителей общественных организаций и ассоциаций предпринимателей, иных лиц, интересующихся вопросами реформирования в сфере градостроительства, землепользования и недвижимости.

УДК 349.44(571.62-25)
ББК 67.407

Данное издание подготовлено и напечатано при поддержке Агентства США по международному развитию.

ISBN 5-8130-0026-7

©Фонд “Институт экономики города”, 2000

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	5
2. Организационные особенности проекта введения правового зонирования в Хабаровске	9
3. Сущность правового зонирования и необходимость его введения	10
3.1. Что такое правовое зонирование, для чего и кому оно нужно	10
3.2. Как правовое зонирование влияет на изменение порядка предоставления земельных участков для строительства	13
3.3. Как правовое зонирование обеспечивает выполнение планов градостроительного развития	17
4. Комментарии к основным нормам правового зонирования	20
4.1. Комментарии к замечаниям и предложениям по 1-й редакции проекта “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске”	20
4.1.1. Полномочия субъекта Федерации и органов местного самоуправления применительно к Правилам застройки, сфера действия Правил и основания для их разработки	20
4.1.2. Способы введения Правил: “все сразу или ничего”, “в порядке эксперимента и по частям”	26
4.1.3. Комиссия по застройке и землепользованию, общественные слушания	29
4.1.4. Предоставление земельных участков	31
4.1.5. Изменения видов использования недвижимости, отклонения от Правил	34
4.1.6. Вопросы лицензирования	35
4.1.7. Технические условия подключения к инженерным коммуникациям, согласование проектной документации, разрешение на строительство, органы архитектурно-строительного надзора	38
4.1.8. Карта правового зонирования и градостроительные регламенты	41
4.1.9. Терминология	43
5. Примеры неадекватных интерпретаций норм правового зонирования	46
6. Заключение	52
«ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ГОРОДЕ ХАБАРОВСКЕ»	53
ЧАСТЬ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ОСНОВЕ ПРАВОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ	54
Глава 1.1. Общие положения	54
Статья 1. Основные понятия	54
Статья 2. Основания введения, сфера действия, назначение и структура Правил	56
Статья 3. Вводимые правовым зонированием градостроительные регламенты и их применение	59
Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании	62
Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил	62
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	62
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	63
Глава 1.3. Участники отношений, возникающих по поводу застройки и землепользования	64
Статья 7. Лица, осуществляющие застройку и землепользование	64
Статья 8. Комиссия по застройке и землепользованию. Общественные слушания	65
Статья 9. Управление архитектуры и градостроительства администрации города, иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование	67
Глава 1.4. Организация процесса формирования земельных участков как объектов недвижимости и их предоставления физическим и юридическим лицам	69
Статья 10. Основные нормы, регулирующие действия по формированию и предоставлению земельных участков	69
Статья 11. Порядок проведения подготовительных работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости	73
Глава 1.5. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов	75
Статья 12. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	76
Статья 13. Установление публичных сервитутов	76
Глава 1.6. Строительные изменения недвижимости	77
Статья 14. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации	77
Статья 15. Виды строительных изменений недвижимости	77
Статья 16. Специальные согласования строительных намерений посредством публичных слушаний	78

Статья 17. Разработка и согласование проектной документации. Разрешение на строительство	80
Статья 18. Производство строительных изменений недвижимости и приемка в эксплуатацию завершенных строительством объектов.....	82
Глава 1.7. Иные нормы регулирования застройки и землепользования	84
Статья 19. Действие Правил по отношению к градостроительной документации.....	84
Статья 20. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила.....	84
Статья 21. Внесение дополнений и изменений в Правила.....	85
Статья 22. Отклонения от Правил	86
Статья 23. Ответственность за нарушения Правил.....	86
ЧАСТЬ II. КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	88
Глава 2.1. Карта правового зонирования города Хабаровска. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.....	88
Статья 24. Карта правового зонирования города Хабаровска	88
Статья 25. Перечень и описание зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.....	88
Зона сельскохозяйственного использования	89
Глава 2.2. Карта зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя	120
Статья 26. Карта зон действия ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя.....	120
Статья 27. Перечень и описание зон. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя	120
Глава 2.3. Карты зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по экологическим условиям.....	123
Статья 28. Карты зон действия ограничений по экологическим условиям.....	123
Статья 28.1. Карта водоохранных зон.....	123
Статья 29. Перечень и описание зон. Дополнительные градостроительные регламенты по экологическим условиям	123
ЧАСТЬ III. ИЗЛОЖЕНИЕ И ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.....	126
3.1. Извлечения из Градостроительного кодекса Российской Федерации	126
Ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительстве (Статья 66)	126
Возмещение вреда, причиненного среде жизнедеятельности при осуществлении градостроительной деятельности с нарушением законодательства Российской Федерации о градостроительстве (Статья 67)	128
3.2. Временное Положение “О Комиссии по застройке и землепользованию при мэре города Хабаровска”	129
3.3. Положение о проведении торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территории города Хабаровска, или права их аренды	133
3.4. Примерный договор на проведение подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости.....	142
3.5. Примерный договор долгосрочной аренды сформированного земельного участка	147
3.6. Форма Приложения к договору аренды, договору купли-продажи земельного участка — “План земельного участка”	156

1. Введение

Настоящая работа продолжает серию публикаций Фонда “Институт экономики города”, посвященных вопросам введения в городах России правового зонирования — относительно новой для отечественной практики системы регулирования застройки и землепользования, ориентированной на утверждение рыночных отношений в сфере недвижимости. Нормы правового зонирования впервые были введены Градостроительным кодексом Российской Федерации (№ 73-ФЗ 7.05.98). Установка на введение правового зонирования закреплена в Федеральной целевой программе “Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999—2002 гг.” (утверждена Постановлением Правительства РФ от 26.06.99 № 694).

Растет число городов, где разрабатываются и принимаются основанные на правовом зонировании местные нормативные правовые акты — «Правила застройки и землепользования». К началу 2000 г. подобные Правила действуют в Великом Новгороде (с 1997 г.), Казани и Иркутске (с 1999 г.). В настоящее время специалистами Фонда “Институт экономики города” ведутся работы по введению правового зонирования в Хабаровске, Самаре, Чебоксарах. Предоставляются соответствующие консультации для специалистов Саратова, Нижнего Новгорода, Калининграда, Костромы, Тюмени и других городов.

Проект по введению правового зонирования в Хабаровске выполняется с конца 1998 г. Фондом “Институт экономики города” совместно с местной администрацией и специалистами в рамках Региональной инвестиционной инициативы, поддерживаемой Агентством США по международному развитию по соглашению с администрацией Хабаровского края.

В данной книге излагаются итоги третьего этапа работ по проекту. На первом этапе была разработана соответствующая концепция, которая после представления общественности и согласования с администрацией города была опубликована (Высоковский А.А., Трутнев Э.К. Концепция правового зонирования города. Методы разработки на примере Хабаровска. — М.: Фонд “Институт экономики города”, 1999). На втором этапе была подготовлена 1-я редакция проекта местного нормативного правового акта — “Правил застройки и землепользования”. На третьем этапе подготовлена 2-я редакция документа, предлагаемая читателям. В ней учтены замечания и предложения, поступившие от более чем трех десятков организаций.

На завершающем четвертом этапе предстоит организовать процесс открытого обсуждения и согласования проекта Правил с участием широких кругов заинтересованных организаций, общественности, рядовых граждан. Это особый этап. Он, в частности, должен включать работу с согласующими инстанциями, проведение общественных и депутатских слушаний, а также публицистических акций через средства массовой информации — газеты, радио, телевидение. По завершении этой работы откорректированный с учетом всех поступивших замечаний и предложений проект “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске” должен быть представлен Городской думе для принятия в качестве местного нормативного правового акта.

Настоящая книга подготовлена для обеспечения завершающего этапа проекта. Ее цель состоит в том, чтобы предоставить всем заинтересованным читателям:

а) исходные представления о правовом зонировании и подготовить их к изучению прилагаемого проекта “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске”;

б) возможность непосредственного участия в подготовке заключительной редакции нормативного акта посредством направления соответствующих предложений о внесении дополнений и изменений в проект Правил. **Заинтересованные лица могут**

направлять свои предложения на имя главного архитектора города Хабаровска, председателя комиссии по введению правового зонирования Иванова Андрея Витальевича по адресу: 680000, Хабаровск, ул. К. Маркса, д. 66, Управление архитектуры и градостроительства администрации города.

Настоящее издание ориентировано также на то, чтобы читатели в других городах России имели возможность оценить опыт Хабаровска и применить его при подготовке «Правил застройки и землепользования» для своих городов.

Особенность проекта по введению правового зонирования в Хабаровске в том, что количество участвующих в нем людей возрастает на каждом последующем этапе. Сначала это были только должностные лица, местные специалисты и консультанты. Сейчас к ним начинают присоединяться представители деловых кругов города, общественных организаций, владельцы недвижимости, другие заинтересованные граждане. Причем по мере приближения проекта к завершению их число увеличивается таким образом, что коллективным автором нормативного акта может стать значительная часть городского сообщества хабаровчан.

В подготовке 2-й редакции проекта местного нормативного правового акта — «Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске» приняли участие более 60 человек, среди них:

От Фонда «Институт экономики города»:

А.А. Высоковский, консультант;
Э.К. Трутнев, руководитель проекта;
Т.В. Афанасьева, руководитель проекта;
А.А. Молчанов, юрисконсульт.

От администрации города Хабаровска:

А.В. Иванов, начальник Управления архитектуры и градостроительства, председатель комиссии по введению правового зонирования в городе Хабаровске;
В.Ф. Лебеда, заместитель мэра Хабаровска, директор департамента муниципальной собственности;
С.А. Некрасов, председатель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

От рабочей группы по правовому зонированию:

В.П. Акшибаров, заместитель начальника Управления по архитектуре и градостроительству, руководитель рабочей группы по правовому зонированию;
В.И. Белоусов, заместитель начальника Управления по архитектуре и градостроительству;
Е.В. Телешова, начальник отдела планировки и застройки;
В.Н. Горшкова, главный специалист отдела планировки и застройки;
И.И. Соловьева, главный специалист отдела планировки и застройки;
О.Н. Зайцева, начальник отдела предоставления земельных участков;
Н.Ю. Кушнир, архитектор отдела кадастра, секретарь-координатор рабочей группы по правовому зонированию;
А.И. Кокотов, начальник Городской инспекции архитектурно-строительного надзора;
Д.С. Ганичев, начальник Управления доходов департамента муниципальной собственности;
А.А. Анисимов, начальник отдела аренды земельных участков;
Ю.В. Лескова, юрист департамента муниципальной собственности;

Л.Н. Васильева, заместитель начальника юридического отдела;
И.Е. Лавринович, главный архитектор проекта отдела генпланов “Хабаровскграждан-проекта”;
В.Ф. Ряховская, начальник группы отдела генпланов “Хабаровскгражданпроекта”;
Г.М. Макаренко, архитектор отдела генпланов “Хабаровскгражданпроекта”;
С.С. Левашко, НПЦ по охране и использованию памятников истории и культуры Хабаровского края;
М.К. Янкевич, НПЦ по охране и использованию памятников истории и культуры Хабаровского края;
Л.Б. Шакурова, НПЦ по охране и использованию памятников истории и культуры Хабаровского края.

Замечания и предложения на 1-ю редакцию проекта “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске” предоставили:

Г.М. Осипов, заместитель председателя Комитета по управлению государственным имуществом Хабаровского края;
А.Б. Левинталь, председатель Комитета по экономике Хабаровского края;
Б.В. Гейт, председатель Комитета по строительству Хабаровского края;
В.Д. Волдыкова, Управление архитектуры Комитета по строительству администрации Хабаровского края;
А.И. Ниживенко, Управление архитектуры Комитета по строительству администрации Хабаровского края;
В.Д. Уралова, Управление архитектуры Комитета по строительству администрации Хабаровского края;
Н.М. Ямалдинова, Региональный центр по ценообразованию в строительстве и оценке недвижимости Комитета по строительству администрации Хабаровского края;
А.Г. Щербаков, Инспекция государственного архитектурно-строительного надзора Комитета по строительству администрации Хабаровского края;
Т.В. Куликова, Управление государственной вневедомственной экспертизы Хабаровского края;
Н.Г. Петриченко, отдел подрядных структур Управления координации строительства Комитета по строительству администрации Хабаровского края;
А.А. Серов, Центр лицензирования строительной деятельности Комитета по строительству администрации Хабаровского края;
И.М. Мельниченко, отдел стройиндустрии и управления госсобственностью Комитета по строительству администрации края;
Е.Н. Семенов, директор ГУП “Хабаровскгражданпроект”,
А.А. Терновой, Государственное учреждение культуры, Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Хабаровского края;
В.Б. Скачков, Государственный комитет Российской Федерации по охране окружающей среды, Государственный комитет по охране окружающей среды Хабаровского края, заместитель председателя Крайкомэкологии;
Б.П. Панкратов, Министерство природных ресурсов РФ, Комитет природных ресурсов по Хабаровскому краю, заместитель председателя;
В.Б. Троян, Министерство природных ресурсов РФ, Комитет природных ресурсов по Хабаровскому краю, председатель комитета;
А.Ю. Орлов, администрация Кировского района, заместитель главы администрации;
А.И. Синяков, Госкомзем, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Хабаровского края, заместитель руководителя комитета;

Е.В. Здоров, администрация Центрального района города Хабаровска, заместитель главы администрации;

В.М. Сувалов, и.о. директора департамента муниципальной собственности;

А.И. Меняйлов, начальник Управления экономики, инвестиционной и промышленной политики;

Ю.А. Гарбуз, Министерство здравоохранения Российской Федерации, Центр Госсанэпиднадзора в Хабаровском крае, Центр Госсанэпиднадзора в городе Хабаровске, главный государственный санитарный врач по городу Хабаровску;

Ю. Юсупов, заместитель командующего войсками Дальневосточного военного округа по строительству и расквартированию войск, генерал-лейтенант;

С.Г.Толкачев, администрация Железнодорожного района города Хабаровска, глава администрации;

И Ин Су, архитектор Кировского района Управления архитектуры и градостроительства администрации города Хабаровска;

А.А. Шалавин, архитектор Краснофлотского района Управления архитектуры и градостроительства администрации города Хабаровска;

Э.В. Бычковский, архитектор Центрального района Управления архитектуры и градостроительства администрации города Хабаровска;

Н.И. Васиков, Союз архитекторов России, Хабаровская организация;

Н.Н. Прокудин, Союз архитекторов России, Хабаровская организация;

А.С. Ческидов, Союз архитекторов России, Хабаровская организация;

Л.И. Попова, директор компании “Богерия”, к.э.н., доцент ХГАЭиП, аудитор, оценщик;

А.Г. Конченко, Хабаровское региональное отделение Российского общества оценщиков, председатель регионального отделения;

И.Л. Подъява, Хабаровское агентство юридической экспертизы и оценки имущества 000 "Агентство ХЭО", директор агентства;

Е.А. Ерофеев, ТАИ;

О.В. Краюшкин, эксперт ДВ НАН.

2. Организационные особенности проекта введения правового зонирования в Хабаровске

Прежде всего необходимо уяснить организационные особенности работы по введению правового зонирования, в частности, отличия этой работы от привычных схем разработки градостроительной документации.

Проект правового зонирования в Хабаровске был начат в конце 1998 г. Еще до начала проекта был проведен информационно-методический семинар для работников администрации, специалистов и общественности города, где обсуждалась необходимость введения правового зонирования и его особенности применительно к российским и региональным условиям. По итогам семинара было принято постановление мэра города о создании комиссии по введению правового зонирования. В ее состав вошли руководители основных административных подразделений города — управления архитектуры, департамента муниципальной собственности, земельного комитета, юридического отдела, комитета по охране окружающей среды, иных подразделений.

План работ, рассчитанных на немногим более года, предполагал четыре основных этапа: 1) подготовку и согласование концепции правового зонирования, 2) отработку 1-й редакции проекта нормативного акта совместно с административными органами, 3) подготовку 2-й редакции документа по поступившим от административных служб замечаниям и предложениям, 4) представление откорректированной 2-й редакции Правил городской общественности, проведение публичных акций по обсуждению и согласованию документа и принятие доработанного нормативного акта депутатами Городской думы.

Главная особенность работы подобного типа состоит в максимальной вовлеченности всех административных подразделений, заинтересованных специалистов, открытости для общественных организаций и рядовых граждан.

По завершении первого этапа (апрель 1999 г.) был проведен семинар, где присутствовали более 100 человек, которым была представлена концепция правового зонирования города. По итогам семинара и поступившим предложениям материалы концепции корректировались и дополнялись. Мэром города было выпущено постановление о согласовании концепции и использовании ее материалов как основания для разработки 1-й редакции Правил застройки. По итогам первого этапа работы была подготовлена книга, где на примере Хабаровска описываются методические аспекты подготовки концепции правового зонирования города.

Второй этап работы был посвящен подготовке 1-й редакции Правил, содержащих три части: 1) тексты базовых процедурных норм, основанных на принципах правового зонирования, 2) картографические документы и градостроительные регламенты для всех территориальных зон, выделенных на карте правового зонирования, 3) изложение и извлечения из нормативных правовых актов, содержащих дополнительные нормы регулирования застройки и землепользования. В числе последних были включены специально подготовленные в рамках проекта акты и документы: положение о комиссии по застройке и землепользованию, положение о проведении торгов (аукционов, конкурсов), о продаже земельных участков или права их аренды, форма примерного договора на проведение подготовительных работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости, форма примерного договора долгосрочной аренды земельного участка, форма прилагаемого к договору аренды плана земельного участка с описанием градостроительных регламентов его разрешенного использования. В начале декабря 1999 г. 1-я редакция Правил была представлена на “круглом столе”, который провел

мэр города. В необходимом количестве экземпляров Правила были направлены во все основные подразделения администрации города и края. Специальным постановлением мэра города определено, что замечания и предложения представляются в течение трех недель и используются для последующей отработки 2-й редакции Правил.

35 организаций направили в рабочую группу около 400 замечаний и предложений. Все они были внимательно изучены, и на каждое были подготовлены комментарии. Сводная таблица комментариев была направлена во все организации, сформулировавшие свою позицию по отношению к проекту Правил. Анализ замечаний и предложений проводился на третьем этапе работы. Его итогом стала откорректированная 2-я редакция проекта Правил, которая и напечатана в данной книге для того, чтобы все желающие могли высказаться по поводу подготовленного проекта нормативного акта.

Таким образом, в течение одного года для города Хабаровска был подготовлен основанный на правовом зонировании проект местного нормативного акта — «Правила застройки и землепользования». Опыт Великого Новгорода, Казани, других городов показывает, что это именно тот срок, который при условии хорошо спланированной, энергичной работы местных специалистов и консультантов необходим для подготовки проекта документа.

Далее начинается завершающий, четвертый этап работы, когда в процесс обсуждения и согласования Правил включаются широкие круги заинтересованных организаций, общественности, рядовых граждан. Это особый этап. Он также требует продуманной организации по специальному плану, который, в частности, должен включать работу с согласующими инстанциями, проведение общественных и депутатских слушаний, а также публицистических акций через средства массовой информации — газеты, радио, телевидение.

В этом состоит особенность такого рода Правил, которые, являясь результатом совместной деятельности большого количества специалистов и горожан, после утверждения Городской думой будут в итоге опубликованы массовым тиражом и станут доступными не только административным работникам (которые при отсутствии такого акта зачастую действуют произвольно, по собственному усмотрению, формально опираясь на неопубликованную, секретную и неопределенную в правовом отношении градостроительную документацию), но и всем гражданам и заинтересованным лицам, а также судам, определяя четкий порядок деятельности по обустройству и развитию города.

3. Сущность правового зонирования и необходимость его введения

3.1. Что такое правовое зонирование, для чего и кому оно нужно

Правовое зонирование территории города — это базовый юридический инструмент регулирования отношений по поводу использования и строительного обустройства земельных участков и иных объектов недвижимости в условиях рынка. Правовое зонирование действует как механизм реализации планов экономического и градостроительного развития, намерений местного сообщества по созданию благоприятной среды проживания.

В основе правового зонирования лежит деление городской территории на определенное число зон. Для всех зон и соответственно для каждого земельного участка,

расположенного в этих зонах, устанавливаются градостроительные регламенты. Таки-ми регламентами могут быть:

- виды разрешенного использования объектов недвижимости (владельцы вправе избирать приемлемые для них виды использования, а также менять их в зависимости от конъюнктуры рынка; в специально оговариваемых случаях для этого требуется соблюдение определенных условий и согласования по критериям непричинения ущерба сопряженным владениям);
- предельные (минимальные и/или максимальные) показатели площади и линейных размеров (по ширине и длине) земельных участков;
- предельные параметры разрешенного строительства на земельных участках (например, отступы построек от границ земельных участков, показатели высоты или этажности построек, процента застройки участков и др.).

Правовое зонирование осуществляется органами местного самоуправления, а его результаты оформляются в виде местного нормативного правового акта — “Правил застройки и землепользования”. Эти акты принимаются представительными органами местной власти, имеют обязательную юридическую силу в границах муниципального образования и подлежат исполнению всеми субъектами, осуществляющими изменения объектов недвижимости или причастными к этому процессу, — административными органами надзора и контроля, собственниками и пользователями (арендаторами) недвижимости (в том числе федерального уровня или уровня субъекта Федерации), инвесторами, застройщиками, подрядчиками. Правила являются основанием для разрешения споров в судебном порядке.

“Правила застройки и землепользования” содержат текстовую и картографическую части. Текст включает юридические нормы и процедуры, связанные с использованием существующих объектов недвижимости, подготовкой и осуществлением строительных изменений на земельных участках. В составе картографической части карта (карты) правового зонирования городской территории, а также приписанные к карте (картам) градостроительные регламенты использования и строительного изменения недвижимости в границах выделенных зон. Это существенно отличает Правила от традиционных нормативных актов, в которых “правовую нагрузку” несет только текст. В данном случае карта имеет непосредственный правовой статус. Есть различия и в сравнении с традиционной градостроительной документацией. В последней нет юридическим языком представленных регламентов и процедур, адресованных любому гражданину (который далеко не всегда является специалистом строительного профиля, способным разбираться в документации, адресованной профессионалам).

Правовое зонирование “работает” на рынок и в условиях рынка недвижимости, т.е. в ситуации, когда целевые установки городских органов власти и методы реализации их планов должны кардинальным образом измениться. Логика этих установок теперь выглядит существенно иначе, чем прежде:

- местная власть не имеет достаточных централизованных финансовых ресурсов для обеспечения нужд городского развития, строительства и эксплуатации разнообразных объектов. Большую часть строительства и эксплуатационных расходов по жизнеобеспечению города выполняют частные субъекты рынка, физические и юридические лица, которые при этом преследуют собственные цели;
- местная власть не может претендовать на неограниченное владение всей недвижимостью в пределах города, поскольку нет финансовых возможностей ее содержания; она может только выделить минимально необходимый набор объектов, жизненно важных для устойчивого функционирования города как целостной системы, и закрепить их как сферу своей прямой ответственности; одновременно, ограничивая сферу своей

прямой ответственности, город должен посредством косвенных методов регулировать деятельность всех иных субъектов градостроительной деятельности;

- использование инициативы и средств частного сектора для решения важных задач градостроительного развития в интересах городского сообщества возможно при ориентации на систему партнерства между городскими властями и частными лицами — владельцами недвижимости и потенциальными инвесторами. Подобная система предполагает создание местной властью, с одной стороны, благоприятных условий, которые бы стимулировали частных субъектов приобретать и обустраивать недвижимость, гарантировали соблюдение их интересов, а с другой стороны, побуждали бы их осуществлять свои проекты и поддерживать недвижимость таким образом, чтобы это было выгодно всему городскому сообществу в соответствии с утвержденными программными документами. При этом город должен выработать, поддерживать и сохранять за собой механизмы косвенного, но эффективного воздействия на частный сектор городской экономики.

Правовое зонирование — инструмент управления нового для нашей страны типа, который направлен на работу в системе партнерства. Правовое зонирование позволяет создать такое партнерство, решать сложные задачи соотнесения противоречивых интересов, поскольку это в равной мере необходимо всем главным его участникам — муниципалитетам, нынешним и потенциальным владельцам недвижимости, инвесторам, застройщикам.

С введением Правил в городе создается привлекательный инвестиционный климат, позволяющий и самому городу, и его предприятиям упрочить позиции в конкуренции за отечественные и зарубежные инвестиции. Снижение риска инвестирования в строительство сопровождается увеличением стоимости недвижимости, поскольку увеличивается возможность получения кредитов под залог недвижимости. В конечном счете это должно помочь привлечь финансовые ресурсы в строительство жилья, производство и тем самым поддержать занятость населения. Кроме этого, правовые гарантии владения и пользования недвижимостью, связанные с действием Правил, вызывают "кумулятивный эффект зонирования", который заключается в концентрации финансовых средств в программы, в которые уже сделаны вложения. Кроме того, Правила гарантируют, что не предусмотренные ими действия не состоятся никогда. Тем самым сразу и однозначно блокируются заведомо нежелательные направления развития города и негативные последствия, которые они могут вызвать.

Самое же главное состоит в том, что с введением системы правового зонирования **в городе появляются ясные, прозрачные правила игры** для всех участников инвестиционно-строительного процесса. В этом заинтересованы все: и администрация города, которая нуждается в четких основаниях для принятия решений, и, конечно, застройщики и собственники недвижимости, которым необходимы общепринятые и ясные стандарты принятия решений, поскольку это снижает возможность произвола со стороны чиновников. Кроме того, Правила предполагают упрощение и упорядочение процедур, связанных с передачей прав на земельные участки и другие объекты недвижимости, а также с получением разрешительной документации, что при сегодняшней чрезмерной бюрократизации процесса является значительным шагом навстречу интересам инвесторов.

Конечно, правовое зонирование не может и не должно рассматриваться как универсальное средство решения всех проблем в сфере недвижимости. Это важный и необходимый инструмент регулирования, но отнюдь не панацея от всех бед. Правовое зонирование должно быть дополнено другими важнейшими инициатирующими условиями запуска рыночных механизмов — гласным предъявлением информации о возмож-

ностях инвестирования в недвижимость, возможностью получения застройщиками долгосрочных прав на земельные участки, возможностью получения ипотечных кредитов на строительство под залог земли, деятельностью по формированию земельных участков как объектов недвижимости, подготовленных для вовлечения в оборот, преобразованиями в сфере налогообложения недвижимости и т.д.

3.2. Как правовое зонирование влияет на изменение порядка предоставления земельных участков для строительства

Любая система градорегулирования может быть в самом обобщенном и кратком виде охарактеризована тем, как соотносятся две ее основные части (подсистемы):

а) подсистема оснований для принятия решений (нормативные акты и документы зонирования), которая определяет, **что** можно делать и строить на земельных участках;

б) подсистема процедур принятия решений, которая определяет, **как** осуществляется то, что разрешено зонированием, и как приобретаются права на земельные участки для строительства.

Между этими подсистемами имеется выраженная связь: чем более четко и ясно определено в правовых терминах, что можно делать и строить на земельных участках, тем более ясно организован процесс согласований, разрешительные процедуры становятся менее продолжительными, в них участвует меньшее количество административных и иных организаций-посредников, заявители получают более надежные гарантии того, что их строительные намерения будут реализованы в запланированные сроки. И наоборот: неопределенность зонирования, отсутствие или нечеткость регламентов “компенсируются” ростом числа административных и иных органов-посредников, стадий согласований и их продолжительности, удорожанием получения согласований, возрастанием коррумпированности, криминальности бизнеса, инвестиционных рисков и соответственно итоговым падением объемов привлекаемых инвестиций.

Одна из главных установок проекта правового зонирования в Хабаровске состояла в том, чтобы реализовать эту связь между двумя подсистемами градорегулирования: установлением юридически значимых градостроительных регламентов и порядком предоставления земельных участков, который, основываясь на регламентах, дает возможность приобретать права долгосрочного владения земельными участками не в конце инвестиционно-строительного процесса (как это происходит сейчас), а в его начале (как это происходит в большинстве стран с развитыми рыночными отношениями).

Для многих уже давно стал очевидным тот факт, что громоздкость и неопределенность правовых оснований действующего порядка предоставления земельных участков для строительства негативно сказывается на привлечении столь необходимых городам инвестиций в недвижимость. Это относится к порядку, при котором земля предоставляется посредством переговоров с заявителями (посредством “предварительного выбора земельного участка”, или “целевого предоставления”, или “в порядке отвода земли”). Очевидно, что на пути к цивилизованному рынку в городах России должен возобладать порядок предоставления земельных участков посредством публичных торгов — аукционов, конкурсов. Однако есть весомые причины, заставляющие на переходном этапе двигаться к такому положению по двум параллельным направлениям — и путем расширения масштабов организации публичных торгов, и путем совершенствования порядка предоставления земли посредством переговоров с заявителями. Посмотрим,

как правовое зонирование может воздействовать на совершенствование указанного порядка.

Ранее, когда вся земля в стране принадлежала государству, не было и не могло быть акцентированной установки на юридическое формирование земельных участков как объектов недвижимости. Процесс выделения земельных участков для строительства основывался почти исключительно на многостадийных проектных действиях. Для этого была выработана определенная технология процесса. Обычно только по завершении всей технологической цепочки (после проектирования, строительства и приемки объекта в эксплуатацию) можно было говорить об окончательной сформированности границ земельного участка и наличии однозначного и не подлежащего изменениям “целевого назначения”. Технология этого процесса, зафиксированная в нормативных актах в виде соответствующего порядка, по инерции продолжает применяться практически в неизменном виде и сейчас, несмотря на его полное несоответствие кардинально изменившейся правовой и экономической ситуации. На данный момент в Хабаровске, как и в большинстве городов России, этот порядок (рассмотренный с позиции предоставляемых инвесторам-застройщикам прав на земельные участки) выглядит следующим образом.

Заявителю для получения земельного участка для строительства потребуется от трех до четырех последовательно выпускаемых постановлений главы города:

1) постановление о выборе земельного участка под проектирование (дает основание для оформления акта выбора земельного участка);

2) постановление о предварительном согласовании земельного участка для проектирования и утверждении акта выбора площадки; постановление дает основание для а) оформления договора о резервировании земельного участка, или договора краткосрочной аренды участка, или “договора временного пользования” на период проектирования, б) подготовки архитектурно-планировочного задания, в) получения технических условий, г) разработки проектной документации;

3) постановление о предоставлении земельного участка под строительство (дает основание для а) получения заключения вневедомственной экспертизы, б) заключения договора краткосрочной аренды земельного участка на период строительства, в) оформления разрешения на строительство);

4) постановление об оформлении прав на земельный участок под возведенным и зарегистрированным объектом (дает основание для заключения договора краткосрочной аренды земельного участка с правом периодического продления договора, реже — для заключения договора долгосрочной аренды земельного участка, еще реже — для предоставления свидетельства о праве собственности на земельный участок).

На протяжении всего процесса с заявителем заключается, как правило, несколько договоров краткосрочной аренды земельного участка:

1) договор краткосрочной аренды земельного участка на период проектирования,

2) договор краткосрочной аренды земельного участка на период строительства,

3) договор краткосрочной аренды земельного участка (периодически продлеваемый) под возведенным и зарегистрированным объектом. Редки случаи, когда заключаются договоры долгосрочной аренды земельных участков.

Такая унаследованная из нерыночного прошлого процедурная технология уже давно не согласуется ни с позицией городов, реально заинтересованных в расширении возможностей для притока инвестиций в строительство, ни с интересами самих инвесторов. Для последних **важно иметь возможность приобретать права долгосрочного владения на сформированные земельные участки (в виде права долгосрочной**

аренды или права собственности) в начале или на ранних стадиях инвестиционно-строительного процесса, до того, как будут сделаны значительные вложения в разработку, а затем и в реализацию полномасштабных проектов строительства. Выполнение этого требования позволило бы открыть дорогу системе ипотечного кредитования строительства под залог земельных участков и тем самым увеличило бы приток инвестиций в обустройство городской недвижимости.

В главе 1.5 проекта Правил для Хабаровска описаны основания и ключевые нормы для преобразования действующего порядка.

1. Прежде всего вводятся нормы, регулирующие применение того или иного способа предоставления земельных участков — посредством торгов или переговоров. Указывается, что торги (аукционы, конкурсы) проводятся во всех случаях предоставления земельных участков, кроме тех случаев, когда допускаются переговоры администрации города с заявителями. Эти случаи четко определяются.

2. До того, как будут переданы права, земельные участки должны быть сформированы как объекты недвижимости. Для этого должны быть установлены: а) необходимые ограничения на использование и застройку участка (градостроительные регламенты) и б) границы участка.

3. В случаях, когда администрация города проявляет инициативу предоставления земельных участков (посредством проведения торгов), она формирует участки за свой счет. Стоимость этих работ учитывается в стоимости предоставляемых участков (или права их аренды) и возмещается администрации лицом, выигравшим торги. В случаях, когда передача земельных участков происходит по инициативе заявителей, они оплачивают работы администрации на основании соответствующих договоров на проведение подготовительных работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости.

4. Результатом подготовительных работ является документ — план земельного участка, который включает: а) чертеж границ земельного участка и б) описание градостроительных регламентов. На чертеже, помимо указанных границ, обозначаются границы зон действия публичных сервитутов (вдоль линий инженерно-технических коммуникаций), “пятно застройки” (за пределами которого возводить строения запрещено) и т.д. В описании градостроительных регламентов указываются виды разрешенного использования недвижимости (согласно Правилам), предельная высота построек, другие характеристики. План земельного участка является неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права на земельный участок.

5. По завершении подготовительных работ по формированию земельного участка выходит постановление мэра города, на основании которого заключается договор долгосрочной аренды земельного участка или договор купли-продажи.

6. Лицо, которое приобрело полноценные права (в форме собственности или долгосрочной аренды) на земельный участок, заключает договор подряда с лицензированной организацией на подготовку проектной документации для строительства объекта на участке. При этом план земельного участка используется как обязательное основание для разработки, согласования и утверждения проектной документации, а также для последующего предоставления разрешения на строительство. Владельцы участков (или подрядчики-проектировщики) вправе принимать приемлемые для них объемно-планировочные, архитектурные, конструктивные и иные решения в отношении проектируемого на сформированном земельном участке объекта при условии, что эти решения не выходят за пределы установленных градостроительных регламентов, ограничений, налагаемых сервитутами, и соответствуют строительным нормам и правилам.

Таким образом, если сравнивать действующий и предлагаемый порядок, то можно отметить ряд существенных отличий:

- вместо 3—4 постановлений мэра города теперь потребуется только одно постановление, на основании которого будет заключен договор (долгосрочной) аренды земельного участка (или договор купли-продажи);

- вместо 3 (или более) договоров краткосрочной аренды потребуется заключить только один договор долгосрочной аренды (или договор купли-продажи).

За этими формальными отличиями стоят кардинальные изменения содержательного плана.

Изменения с позиции инвесторов, застройщиков. Происходит снижение рисков и возрастают гарантии реализуемости строительных планов. Факт наличия у инвестора долгосрочных прав на сформированный земельный участок означает, что участок (даже еще не застроенный) стал ликвидным, т.е. “независимым” от конкретного субъекта владения. Сам по себе участок имеет ценность и “интересен” не только владельцу, но и другим лицам, у которых может возникнуть желание его приобрести. Участок становится объектом оборота. Посредством сделок он может переходить от одного владельца к другому. Например, земельный участок может быть использован как объект залога для получения ипотечных кредитов на осуществление строительства. Если застройщик по каким-либо причинам попал в тяжелую финансовую ситуацию и не может завершить строительство, то затраченные им деньги не пропадут. Он всегда может их вернуть. Для этого застройщик может продать участок вместе с произведенными строительными улучшениями по возросшей цене или за деньги переуступить права долгосрочной аренды тем лицам, которые в состоянии завершить строительство.

Изменения с позиции администрации. Здесь имеют место изменения двоякого рода. Первые связаны с преодолением традиционных опасений, вторые — с потенциальными выгодами.

Администрации всегда опасаются утратить контроль над земельными участками. Есть опасность того, что однажды предоставленный участок останется неосвоенным или излишне долго будет вестись строительство. Это проблема долгостроя. Преобразованный порядок способствует решению этой проблемы. Во-первых, факт ликвидности участка меняет ситуацию в части возможности получения кредитов на строительство и перехода прав другим застройщикам, желающим продолжить незавершенное строительство. Во-вторых, у администрации есть возможность побуждать застройщиков строить быстро. Надо сделать так, чтобы было экономически выгодно строить, укладываясь в нормативные сроки. Один из вариантов (имеющий уже прецедент в других городах) может быть таким: в пределах нормативного срока строительства устанавливается коэффициент к ставке арендной платы, равный 0.5, в период превышения нормативного срока на полгода — 1.0, на следующие полгода — 2.0, на второй год — 4.0 и т.д. Другими словами, долгострой становится экономически невыгодным. Указанный механизм может быть введен посредством местного нормативного правового акта или заполнения соответствующего пункта, предусмотренного в проекте примерного договора долгосрочной аренды сформированного земельного участка и относящегося к условиям арендной платы в период строительства (см. часть III Правил).

Помимо того, что при новом порядке администрация может более успешно контролировать строительные процессы в городе, она может получать прямые или косвенные выгоды, которые складываются из нескольких составляющих:

- 1) возрастают (ныне скудные) возможности финансирования планировочных работ, направленных на упорядочение структуры города. При формировании земельных участков как объектов недвижимости потребуется подготавливать схемы или проекты планировки-межевания. Частично это может производиться на средства инвесторов,

которые инициируют процесс передачи им прав на земельные участки для строительства и которым затем будут компенсироваться эти средства путем их учета при определении стоимости прав аренды на полученные земельные участки;

2) будет возрастать количество сформированных земельных участков (посредством проектов планировки-межевания), подготовленных для вовлечения в оборот. Соответственно будет возрастать активность городской администрации по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже сформированных земельных участков или права их аренды;

3) будут увеличиваться поступления в бюджет и внебюджетные фонды города от продажи прав аренды земельных участков, а также от земельных платежей. Возрастающие поступления могут направляться на решение социальных проблем города и на проведение необходимых градостроительных мероприятий (включая подготовку градостроительной документации).

Изменения с позиции граждан. В свою очередь, граждане получают выгоды по причине активизации процессов в сфере недвижимости и возрастания ее доходности, средства аккумулируются в городском бюджете и направляются на социальные программы. Есть еще один аспект изменений, связанный с разрешением споров относительно планируемого строительства. Сейчас достаточно часто происходят конфликты, когда жители оказываются перед фактом нового строительства, которое ущемляет их интересы. Эти конфликты иногда приобретают жесткие формы и их трудно разрешать. В ситуации преобразованного порядка строительство не может быть начато до того, пока не будет сформирован земельный участок. Этот процесс предполагает, в частности, взаимное согласование интересов и застройщиков, и “соседей” посредством общественных слушаний. Другими словами, никто не будет поставлен перед фактом неожиданного “прихода бульдозера” на площадку. Потенциальные конфликты будут улаживаться еще до начала строительства посредством цивилизованных демократических процедур.

Все эти начальные изменения создадут предпосылки и условия для дальнейшего совершенствования практикуемого порядка предоставления земельных участков для строительства на последующих этапах введения правового зонирования, для планомерного продвижения в направлении создания благоприятного социально-экономического климата в Хабаровске, повышения его конкурентоспособности на региональном рынке инвестиций.

3.3. Как правовое зонирование обеспечивает выполнение планов градостроительного развития

Решение проблем городов посредством правового зонирования имеет свои особенности.

Во-первых, правовое зонирование само по себе проблем не решает. Оно подготавливает необходимые юридические условия и экономические мотивации для того, чтобы эти проблемы решались посредством действий, масштабы и характер которых предопределены зонированием.

Во-вторых, правовое зонирование предопределяет решение проблем в определенном направлении путем запрещения одних действий и разрешения, инициирования других.

В-третьих, правовое зонирование само по себе не гарантирует, что предусмотренные им действия состоятся автоматически (без приложения со стороны города и част-

ных лиц определенных усилий). Но правовое зонирование гарантирует, что не предусмотренные им действия не состоятся никогда; тем самым сразу и однозначно блокируются заведомо нежелательные направления развития города и негативные последствия, которые они могут вызвать.

В-четвертых, правовое зонирование помогает решать проблемы города посредством привлечения усилий и финансовых средств частных лиц — инвесторов, застройщиков.

Правовое зонирование помогает последовательно решать экологические проблемы качества среды проживания. Для этого оно располагает соответствующими правовыми нормами.

Устанавливая виды и параметры разрешенного использования недвижимости, правовое зонирование фиксирует по меньшей мере "нижнюю планку" качества среды применительно к различным территориальным зонам. То, что не закреплено в нормативном правовом акте как разрешенное, уже не может произойти, и соответственно ухудшения качества среды проживания происходить не будет. В то же время то, что разрешено, побуждает действовать в направлениях, улучшающих наличную ситуацию.

При наличии основанных на правовом зонировании Правил застройки повышается результативность действий по реализации генерального плана города и поддержанию градостроительной дисциплины. Правила действуют как эффективный механизм реализации решений генерального плана города. Суть этого механизма состоит в том, что любые действия, идущие вразрез с генеральным планом, становятся невозможными с юридической точки зрения и экономически невыгодными.

Оказывается, что при отсутствии Правил вполне возможно совершать действия, не предусмотренные генеральным планом или явно ему противоречащие. Вот наглядный и, к сожалению, достаточно распространенный для городов России пример. Неблагополучное в экологическом отношении производственное предприятие расположено в центральном районе города в окружении жилой индивидуальной застройки. Генеральным планом предусмотрено перебазирование предприятия. Владельцы жилых домов, равно как и владелец предприятия, в строгом соответствии с законом приватизировали землю под строениями и стали собственниками земельных участков. Директор предприятия покупает соседние участки земли, расширяет производство, увеличивая его мощность, объемы выпуска продукции. В результате расширяется "пятно" вредной производственной застройки, и это — в явном противоречии с генеральным планом. Все происходит по закону, и как будто нет видимых способов противостоять этому негативному явлению. В этой ситуации эмоциональные призывы к соблюдению "градостроительной дисциплины" становятся очередным свидетельством беспомощности и юридической несостоятельности прежней системы градорегулирования.

Совсем по-другому развивается ситуация в городах, где есть Правила, в которых имеется правовая норма так называемого "несоответствующего использования". Эта норма распространяется на объекты, виды использования которых не поименованы в списках применительно к зонам расположения этих объектов. Поэтому предприятия, подобные указанному выше, автоматически получают статус "не соответствующего Правилам объекта", согласно которому: а) предприятие может существовать и поддерживаться без увеличения степени несоответствия, т.е. без увеличения площадей помещений и земельного участка, без прироста мощности, сопряженной с вредными выбросами, б) все последующие действия по поводу предприятия должны уменьшать степень несоответствия с Правилами, а это означает изменение назначения объекта, уменьше-

ние площадей под несоответствующим использованием. Таким образом, директору такого предприятия заведомо ясно, что расширить свое производство в этом месте ему не удастся. Даже в том случае, когда совершена покупка сопряженных земельных участков, не будет дано разрешение на расширение производства. Вновь приобретенные участки могут быть использованы только в соответствии с Правилами, в данном случае для возведения модернизированных жилых домов. В итоге расплзания производственного “пятна” не происходит, градостроительная дисциплина соблюдается в строгом соответствии с генеральным планом. Реализация его решений теперь гарантирована Правилами — местным нормативным правовым актом.

В части решения проблем городского развития правовое зонирование выполняет двойную задачу. Оно представляет собой юридический механизм реализации политики градостроительного развития, параллельно обеспечивается взаимодействие этого юридического механизма с экономическими механизмами и приведение последних в действие. Взаимодействие этих двух механизмов позволяет более эффективно решать проблемы, ранее поддававшиеся разрешению. Например, проблемы перепрофилирования и перебазирования вредных производств.

Довольно распространенная в отечественных городах ситуация: дымящая фабрика в центре города. Она приватизирована, земельный участок выкуплен. На этом месте город хочет создать общественно-деловой центр. Эти намерения зафиксированы в утвержденном генеральном плане. Однако свои планы город реализовать не может. Почему?

Потому, что отсутствует юридический механизм и соответственно увязка его с экономическим механизмом. Дело в том, что градостроительная документация (в данном случае — генеральный план) осталась с юридической точки зрения незавершенной. В ней нет имеющего юридическую силу списка конкретных видов разрешенного использования недвижимости применительно к определенным районам города, в данном случае — к месторасположению фабрики.

Если бы такой список имелся, то он предусматривал бы более прибыльные виды использования недвижимости, чем те, которые ныне практикуются на фабрике. Поскольку на этом месте предполагается соорудить общественно-деловой центр, то в таком списке были бы обозначены, скажем, банковская и страховая деятельность, магазины, рестораны и т.п., прибыльность которых заведомо существенно выше, нежели прибыльность производственной деятельности.

Если бы в генеральном плане был этот список, фабрика под воздействием экономических сил рано или поздно была бы вынуждена переместиться в иное место или перепрофилироваться. К примеру, существенно возросла бы стоимость земли, а вместе с тем и налоги на ее использование. Чтобы их выплатить, нужно было бы иметь более высокие доходы, которые фабрика в ее нынешнем состоянии не смогла бы получить. При этом для владельцев фабрики это вовсе не было бы трагедией. Перед ними открываются разнообразные возможности, скажем, они могут заложить возросшую в цене землю в банк, получить кредит, купить в пригороде более дешевый земельный участок и построить на нем новые здания для фабрики или продать фабрику новому владельцу, который сможет более эффективно использовать участок городской земли. Более высокая эффективность в данном случае будет означать строительство (в соответствии с требованиями правового зонирования) и использование общественно-делового центра, о котором так страстно и безуспешно печется город.

Следует подчеркнуть, что само по себе наличие правового зонирования приводит в движение экономический механизм — механизм реализации запланированной градо-

строительной политики. Пока нет правового зонирования, механизм экономических мотиваций не может заработать в полную силу.

4. Комментарии к основным нормам правового зонирования

Данный раздел подготовлен по итогам анализа замечаний и предложений по 1-й редакции проекта местного нормативного правового акта — “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске”. Около 400 замечаний и предложений, представленных от 35 организаций, были внимательно изучены. Необходимые уточнения были внесены в текст Правил, составлена и распространена сводная таблица комментариев применительно к каждому замечанию и каждому предложению. У специалистов и неспециалистов, которые впервые знакомятся с новым типом нормативного акта, ранее не применявшегося в отечественной практике градорегулирования, возникает ряд вопросов. Большая часть из них обусловлена а) инерцией следования прежним нерыночным нормам градорегулирования, б) не вполне четким знанием соответствующих норм законодательства, в) некоторой неопределенностью норм самого законодательства, г) их неадекватной трактовкой. Внимательное рассмотрение этих вопросов показывает, что ответы на большинство из них уже содержатся в законах, прежде всего в Градостроительном кодексе Российской Федерации.

К сожалению, имеет место неадекватная трактовка норм Градостроительного кодекса, в том числе и некоторыми официальными документами методического характера. Наблюдается “эрозия” этих норм, особенно тех, которые относятся к правовому зонированию. Поэтому в следующем разделе, помимо комментариев к основным типологическим группам замечаний и предложений по 1-й редакции “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске”, даются также комментарии к указанным методическим документам.

4.1. Комментарии к замечаниям и предложениям по 1-й редакции проекта “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске”

В данном разделе читатели могут познакомиться с комментариями к некоторым замечаниям и предложениям, которые сгруппированы так, чтобы выделить существенные особенности подготовленного проекта местного нормативного правового акта.

4.1.1. Полномочия субъекта Федерации и органов местного самоуправления применительно к Правилам застройки, сфера действия Правил и основания для их разработки

В одном из замечаний утверждается, что Правила застройки не могут разрабатываться и приниматься до того, как подобный нормативный акт будет принят на уровне субъекта Федерации — Хабаровского края.

Такое суждение неадекватно трактует законодательство. Попытаемся разобраться.

1. Обратимся к законам — Закону “Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации”, Градостроительному кодексу. Согласно этим законам:

- вопросы регулирования планировки и застройки находятся в ведении органов местного самоуправления;

- эти полномочия осуществляются, среди прочего, путем принятия и реализации местных нормативных правовых актов — Правил застройки.

2. Градостроительный кодекс РФ содержит установки и базовые принципы, достаточные для работы над Правилами непосредственно на местном уровне. Это не отвлеченное суждение: подобные Правила уже действуют в ряде городов России (Великий Новгород, Казань и т.д.), число таких городов постоянно расширяется. Законодательство не содержит ни одной нормы, согласно которой Правила должны были бы разрабатываться только после выхода некоего документа на уровне субъекта Федерации. Поэтому утверждение о том, что сначала нужно разработать и принять соответствующий акт на уровне Хабаровского края, а затем — Правила для города Хабаровска, неправомерно по формально-юридическим основаниям.

Но это утверждение неверно и по существу. Даже если предположить, что вышел некий документ на уровне Хабаровского края, то это ничего не даст в части регулирования на уровне города. Правила привязаны к конкретному месту, они содержат градостроительные регламенты применительно к каждой зоне и каждому земельному участку в пределах города. Очевидно, что подобные регламенты никоим образом не могут быть установлены никаким документом вышестоящего уровня.

В одном из замечаний предлагается переформулировать текст Правил таким образом, чтобы сделать этот акт необязательным для а) государственных органов в части соблюдения градостроительных регламентов и б) судов в части разрешения споров по вопросам застройки и землепользования.

Посмотрим отдельно на формально-юридическую и содержательную стороны предлагаемых изменений:

1. Формально-юридическая сторона вопроса. Указанные переформулировки автоматически сделают текст противоречащим законодательству. Федеральный закон “Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации” определил, что к предметам ведения местных самоуправлений (среди прочих вопросов) относятся: “регулирование планировки и застройки территорий муниципальных образований”, “контроль за использованием земель на территории муниципального образования”. Градостроительный кодекс РФ определил, что в ведении муниципальных образований (среди прочих вопросов) находится “принятие и изменение правил застройки, иных нормативных правовых актов органов местного самоуправления в области градостроительства”.

2. Содержательная сторона вопроса. Согласно закону, муниципалитет регулирует застройку на всей территории города в пределах его границ. Регулирование происходит посредством установления градостроительных регламентов. Обязательность для государственных органов Правил означает соблюдение градостроительных регламентов, т.е. назначения земель и параметров разрешенного строительства. При необходимости государственные органы могут инициировать процесс изменения Правил в части регламентов. Для этого предусмотрены соответствующие процедуры.

Если гипотетически допустить, что Правила не являются обязательными для государственных и судебных органов, то последствия будут таковы. На государственных землях государственные органы всегда могут строить вопреки Правилам. В любой момент неожиданно для владельцев недвижимости может возникнуть новый объект, назначение и параметры которого не предусмотрены Правилами. Стоимость окружающей

недвижимости существенно упадет, что может быть равнозначно изъятию без компенсации. Формально никакого факта изъятия нет (недвижимость остается у владельцев), но фактически эта недвижимость уже мало что стоит, как если бы ее не было вовсе. Однако жаловаться будет некому, поскольку Правила не будут основанием для рассмотрения споров. Как мы видим, в этой ситуации легко могут быть нарушены конституционные права граждан без всяких последствий для нарушителя. Все гарантии, предоставляемые Правилами, будут ликвидированы. Законодательство будет нарушено, чего допустить нельзя.

В одном из замечаний утверждается, что “принятие таких регламентов, как процент застройки и коэффициент использования участка, находится вне компетенции органов местного самоуправления. Градостроительным кодексом РФ предусмотрено два уровня градостроительных нормативов — федеральные и субъекта Федерации (ст. 51, 52, 53). Иными словами, вышеуказанные параметры использования земельных участков... не могут быть разработаны ни во 2-й, ни в последующих редакциях местного нормативного акта. Эти параметры могут быть предусмотрены только Градостроительным уставом (кодексом) Хабаровского края, т.е. в полной мере Правила могут работать только после принятия краевого нормативного акта и должны быть согласованы с ним”.

В данном замечании обнаруживается неадекватность трактовки смыслов как по формально-юридическим, так и по содержательным основаниям.

1. Утверждение о том, что “принятие таких регламентов, как процент застройки и коэффициент использования участка, находится вне компетенции органов местного самоуправления”, не соответствует Градостроительному кодексу РФ. Согласно кодексу градостроительные регламенты устанавливаются Правилами — местными нормативными правовыми актами. Непредвзятому читателю должно быть ясно, что поименованные параметры (как и ряд других) могут быть установлены только на местном уровне и только органами местного самоуправления применительно к отдельным (всегда специфическим и уникальным) частям городской территории. На государственном уровне такие регламенты (например, процент застройки того или иного участка) просто не могут быть установлены.

2. Авторы замечаний не делают различий между а) государственными градостроительными нормативами и б) градостроительными регламентами. Между тем имеется существенная разница:

- государственные градостроительные нормативы устанавливаются применительно к массивам территорий различного назначения для разработки градостроительной документации (прежде всего генеральных планов);

- градостроительные регламенты устанавливаются применительно ко всем земельным участкам (а не массивам территорий) в пределах соответствующих зон.

3. Приведенные утверждения ложны не только по формально-юридическим основаниям, но и по логике профессиональных действий. Это подтверждено практикой. Указанные параметры разработаны и действуют в Правилах Казани, для Правил Великого Новгорода подготовлены параметры, включаемые как дополнение в уже действующий нормативный акт. Можно напомнить и о международной (общераспространенной) практике установления указанных параметров именно на местном уровне.

4. По причине логической несообразности всей цепочки рассуждений неправомерен и заключительный вывод о том, что “эти параметры могут быть предусмотрены только Градостроительным уставом (кодексом) Хабаровского края, т.е. в полной мере Правила могут работать только после принятия краевого нормативного акта и должны быть согласованы с ним”. Помимо прочего, здесь есть очередное несоответствие с Гра-

достоительным кодексом, который не обуславливает разработку местных актов обязательным предварительным введением в действие Уставов на уровне субъектов Федерации.

В одном из замечаний сказано, что Правилами “градостроительная деятельность на территории города сведена исключительно к вопросам, связанным с установлением прав на земельные участки и подготовку последних к продаже (передаче в аренду), с чем решительно нельзя согласиться. Такой подход не только существенно сужает сферу действия этого документа, но и не соответствует задачам, возложенным на него Градостроительным кодексом РФ, согласно статье 39, пункту 1 которого Правила застройки должны устанавливать “порядок осуществления градостроительной деятельности на соответствующих территориях”. При этом сама градостроительная деятельность определена Кодексом РФ достаточно четко как “деятельность... в области градостроительного планирования развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства”. Однако правила и процедуры в области градостроительного планирования развития территории города в проекте Правил отсутствуют. Отсутствуют и какие-либо намеки на связь Правил с таким документом градостроительного планирования, как генеральный план, в то время как Градостроительным кодексом РФ такая связь определена достаточно ясно (ст.39, п.2).

Авторы замечаний основывают свою критику Правил на сопоставлении с нормами Градостроительного кодекса РФ. Установка верная. Но при этом нужно быть корректным и не искажать ни Правил, ни самого Кодекса. Будем разбираться по пунктам.

1. Утверждается, что “градостроительная деятельность на территории города сведена **исключительно** к вопросам, связанным с установлением прав на земельные участки и подготовку последних к продаже (передаче в аренду)”. Но это не так. Указанные вопросы освещаются только в одной главе первой части Правил (главе 1.5). Помимо этого, имеется еще 7 глав, где описываются и многие другие вопросы.

2. Утверждается, что “такой подход ... **существенно сужает** сферу действия этого документа”. По меньшей мере по причине, отмеченной выше, нет оснований говорить о “существенном сужении сферы действия документа”.

3. Утверждается, что “такой подход ... **не соответствует** задачам, возложенным ... Градостроительным кодексом РФ”. Здесь надо точно восстановить суть: а) что в действительности говорит Кодекс о Правилах и б) как соотносятся позиции Кодекса с пониманием авторов замечаний:

Что в действительности говорит Градостроительный кодекс РФ о сфере действия Правил:

3.1. В определениях (статья 1 Кодекса) сказано: “Правила землепользования и застройки... — *нормативные правовые акты органов местного самоуправления, регулирующие использование и изменения объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов*”. Это означает, что в сферу действия Правил входят **два основных компонента**: а) установление градостроительных регламентов и б) регулирование.

3.2. Спрашивается: все ли без исключения аспекты градостроительной деятельности подлежат регулированию посредством Правил? Градостроительный кодекс однозначно отвечает: нет, не все. Есть, например, сфера градостроительного планирования, которая непосредственно не охватывается Правилами. Достаточно упомянуть следующий пункт статьи 39, которую цитируют авторы замечаний: “Правила застройки разрабатываются на основе генерального плана...”. Ясно, что Правила не могут и не должны описывать, например, порядок разработки иного документа, на котором они основаны. Правила не могут уста-

навливать порядок осуществления всех видов градостроительной деятельности также и потому, что эта деятельность осуществляется и государственными органами, порядок деятельности которых не может регулироваться местным нормативным правовым актом.

3.3. Если Правила не описывают порядок осуществления всех видов градостроительной деятельности на территории муниципального образования, то напрашивается вопрос, какой же документ мог бы содержать некий сводный порядок? Авторы замечаний легко могут найти ответ на этот вопрос в публично предъявленной и опубликованной концепции введения правового зонирования в городе Хабаровске. Согласно этой концепции, по мере наработки нормативных актов (большинство из которых ныне отсутствуют) они со временем могут быть объединены в сводном акте — Уставе градорегулирования города Хабаровска.

Как соотносится понимание авторов замечаний с позицией Градостроительного кодекса РФ:

3.4. Получается, что Градостроительный кодекс не обязывает Правила быть документом, содержащим все без исключения аспекты градостроительной деятельности. Авторы замечаний придерживаются иной позиции: они хотят “все и сразу или ничего”. Это невозможно как по формально-юридическим основаниям, так и по существу.

4. Упрек в части того, что “процедуры в области градостроительного планирования развития территории города в проекте Правил отсутствуют”, несправедлив по той причине, что это не является задачей Правил.

5. Утверждается, что “отсутствуют и какие-либо намеки на связь Правил с таким документом градостроительного планирования, как генеральный план”. Это не так, достаточно сослаться на пункт 5 статьи 2, где, в частности, говорится: “Система регулирования застройки и землепользования предназначена для: реализации планов и программ (в том числе зафиксированных в утвержденной градостроительной документации) развития городской территории”.

Таким образом, внимательный анализ данного замечания показал, что позиция его авторов является некорректной как по формально-юридическим основаниям, так и по существу.

В одном из замечаний отмечается, что “работы по правовому зонированию могут проводиться на основе откорректированного генерального плана либо концепции социально-экономического развития города, учитывающей современные тенденции его градостроительного развития. Поскольку подобная работа не выполнена, то к ней необходимо вернуться в самое ближайшее время и внести соответствующие корректировки в схемы правового зонирования”.

В этом вопросе следует различать формально-юридическую и содержательную стороны.

Формально-юридическая сторона вопроса:

1. Подготавливая документы правового зонирования, органы местного самоуправления Хабаровска действуют в строгом соответствии с законодательством — Законом “Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ”, а также Градостроительным кодексом РФ, который, определяя предметы ведения местного самоуправления в области градостроительства, установил, что в их компетенцию как первая позиция входит “принятие и изменение правил застройки” (статья 23, пункт 1).

2. На территории Хабаровска действуют по меньшей мере три основных официальных документа, в соответствии и с учетом которых разрабатывается правовое зонирование:

- Генеральный план города Хабаровска, согласованный в установленном порядке и утвержденный решением Малого совета Хабаровского городского совета народных депутатов № 17 от 28.05.92, который никто не отменял и который является официальным документом и имеет законную силу;

- “Основные направления социально-экономического развития города Хабаровска на ближайшую и среднесрочную перспективу”, утвержденные решением Хабаровской городской думы 22.06.99;

- Концепция правового зонирования города Хабаровска, основные положения которой утверждены Постановлением мэра города от 28.04.99, № 628.

Кроме этого, проект представленного нормативного акта разрабатывался с учетом всех имеющихся в городе градостроительных документов, нормативных актов и информационных материалов.

3. Законодательство не предписывает однозначно-директивным образом, каким способом органам местного самоуправления вводить правовое зонирование: а) сначала корректировка генерального плана — потом правила, б) сначала правила — затем генплан, в) параллельная работа над тем и другим). Факт отсутствия в законе такого директивного предписания означает только одно: органы местного самоуправления вправе самостоятельно выбирать один из трех возможных способов введения правового зонирования.

4. Способ введения правового зонирования был избран органами местного самоуправления Хабаровска, которые действовали в строгом соответствии с законодательством. Этот выбор был закреплен соответствующими постановлениями и распоряжениями мэра города (“Об основных направлениях градостроительной политики ...” от 25.08.98, № 2030; “О создании рабочей группы по разработке программы правового зонирования в городе Хабаровске” от 14.01.99, № 14-р; “О концепции совершенствования системы регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования Хабаровска” от 28.04.99, № 628). В последнем из них, в частности, говорится “...Начальнику управления архитектуры и градостроительства администрации города ... подготовить ... предложения по организации работ, связанных с корректировкой генерального плана города Хабаровска согласно организационной схеме, предусматривающей:

а) проведение работ по корректировке генерального плана города параллельно с подготовкой “Правил застройки и землепользования города”;

б) введение в действие “Правил застройки и землепользования города” независимо от срока завершения корректировки генерального плана;

в) использование утвержденной корректировки генерального плана как основания для внесения дополнений и изменений в действующие “Правила застройки и землепользования города Хабаровска”.

5. Администрация Хабаровского края взяла на себя обязательства способствовать созданию документов, содержащих правовые положения по регулированию землепользования и застройки. Эти обязательства закреплены в “Меморандуме о взаимопонимании между правительством США и администрацией Хабаровского края о программе реализации преобразований в сфере планирования муниципального экономического развития, реформ в секторе жилья и недвижимости, градостроительного регулирования землепользования и застройки”. В этом официальном документе среди прочего сказано, что администрация края будет:

“оказывать содействие и поддержку при формировании администрацией города Хабаровска рабочей группы по разработке и принятию “Правил землепользования и застройки...”;

“способствовать активному участию представителей территориальных подразделений федеральных органов управления... при подготовке «Правил землепользования и застройки для города Хабаровска”;

“содействовать в организации общественных слушаний “Правил землепользования и застройки в городе Хабаровске”.

Содержательная сторона вопроса:

6. Позиция авторов данного замечания фактически сводится к следующему:

а) отрицается сама возможность подготовки Правил до того, как будет произведена корректировка генерального плана. На самом деле такая возможность уже неоднократно доказана практическими акциями в других городах России: в Великом Новгороде, Казани, Иркутске подготовленные таким образом Правила уже давно и успешно действуют. Да и в самом Хабаровске имеется именно такой опыт;

б) отстаивая позицию “сначала корректировка генплана, затем — правила”, авторы рассматриваемого замечания дают понять: основанные на правовом зонировании Правила для Хабаровска на данный момент не актуальны, их можно отложить как минимум на пять (или более) лет. К тому времени, возможно, состоится утверждение измененных документов градостроительного планирования и тогда можно будет снова вернуться к рассмотрению отложенного вопроса о разработке и принятии Правил. Вряд ли такая позиция может считаться конструктивной.

4.1.2. Способы введения Правил: “все сразу или ничего”, “в порядке эксперимента и по частям”

При рассмотрении 1-й редакции Правил был высказан ряд замечаний, смысл которых сводится к следующему: в данный момент Правила содержат не все компоненты регулирования, по этой причине требуется сначала завершить подготовку всех недостающих компонентов и только после этого возвращаться к вопросу о введении Правил. Эта группа замечаний относится к требованиям подготовить: а) все без исключения нормативные правовые акты, регулирующие различные и многочисленные аспекты застройки и землепользования, б) всю ныне отсутствующую правовую информацию по экологическим ограничениям, в) все параметры разрешенного строительства применительно ко всем зонам города.

Авторы подобных замечаний упускают из вида одно существенное обстоятельство. Дело в том, что требование иметь “все компоненты” регулирования, подготовленные сразу и впрок, т.е. до начала самого процесса такого регулирования, при котором может использоваться полный набор заранее подготовленных, необходимых и достаточных регламентов и процедур, является и теоретически, и практически неосуществимым, а потому абстрактным и неконструктивным. Выдвигать такое требование равнозначно провозглашению уже озвученной деструктивной позиции “все сразу или ничего вообще”. Это приведет к стагнации преобразований вообще, блокированию единственно верного подхода, когда первоначально вводятся базовые нормы и компоненты регулирования, которые последовательно дополняются и набирают силу в процессе их практического применения.

В одном из представленных замечаний говорилось о том, что необходимо уже до принятия Правил в их 3-ю часть включить заранее разработанные нормативные правовые акты, детализирующие нормы 1-й части Правил. Это требование относится, например, к следующим позициям:

- "... порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными местными нормативными правовыми актами, детализирующими нормы законодательства и Правил. Изложение или извлечение из указанных местных нормативных правовых актов могут включаться в часть III настоящих Правил" (статья 13, пункт 3);

- "... состав материалов проектной документации, перечень согласующих органов, предмет и сроки согласования устанавливаются дифференцированно применительно к типам проектируемых объектов, их расположению в той или иной зоне. Эти сведения определяются нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами, изложение которых может включаться в часть III настоящих Правил" (статья 17, пункт 4).

Очевидно, что такого рода замечания фактически относятся не к проекту местного нормативного правового акта как таковому, а к законодательству более высокого уровня Федерации и субъекта Федерации, которое еще не выработало соответствующих детальных норм и процедур. Выполнение такого требования означало бы, что надо вообще приостановить процесс подготовки регламентирующих актов на местном уровне.

В одном из представленных замечаний говорилось о том, что в карте правового зонирования должны быть учтены материалы Института тектоники и геофизики ДВО РАН, ТГЭ, ГУЛ ХСК "Радон" ГКООСХК с включением в соответствующий раздел "Карты потенциальной радоноопасности территории города Хабаровска"; материалы комплексных геологических исследований треста "ДальТИСИЗ", "Схема инженерной защиты города Хабаровска от опасных геологических процессов", "Схема инженерной защиты территории города Хабаровска от опасных геологических процессов" ГПИ "Гипрокоммунстрой". Говорилось также о необходимости иметь детально проработанные карты-схемы инженерной подготовки территорий, предлагаемых к строительству, и регламентные ограничения в части организации строительства, комплексную схему строительного зонирования.

По данному вопросу необходимо сказать следующее.

1. При разработке карт правового зонирования учитывалась вся имеющаяся в городе информация, включая ту, о которой говорилось авторами указанного замечания.

2. По формально-юридическому статусу различаются два типа картографической информации: а) информация с правовыми последствиями для застройки и землепользования, б) информация, которую надлежит учитывать и принимать во внимание, но которая не имеет выраженных правовых последствий для лиц, ее использующих. Отличия состоят в следующем:

- первый вид информации фиксируется на картах правового зонирования, которые включаются непосредственно в Правила — местный нормативный правовой акт. Особенность этих карт в том, что они существуют не сами по себе, а неразрывно с приписанными к ним регламентами. Здесь не может быть обозначена некоторая зона без регламентов. Нет регламентов — нет и зоны. Такого рода карты имеют официальный статус, они всегда утверждены органами власти (после согласования с соответствующими организациями). Регламенты, установленные применительно к соответствующим зонам на этих картах, подлежат обязательному выполнению всеми субъектами градостроительной деятельности. Неисполнение регламентов наказуемо, в том числе и в судебном порядке;

- другой тип информации учитывается при осуществлении застройки. Эта информация часто бывает нестабильной во времени (например, шумовые зоны, конфигурация и интенсивность которых меняется в зависимости от изменений транспортной сети,

уровня обеспеченности автомобилями, наличием притягательных для посетителей объектов и проч.) или экстерриториальной применительно к масштабам города (например, сейсмика, которую надо учитывать буквально в любом месте; с этой точки зрения вся территория города может представлять собой одну зону с одинаковыми требованиями). Эта информация обычно содержит указание на то, “как”, какими техническими средствами (в том числе дополнительными) можно выполнить то, что определено регламентами собственно карты правового зонирования. Она является дополнительной к информации карты правового зонирования. Формы и способы учета данного типа информации различны. Например, там, где это необходимо, усиливаются фундаменты, принимаются особые конструктивные решения, принимаются дополнительные меры защиты, проводятся дополнительные подготовительные работы по очистке территории от заражения и проч.

3. Застройщику нужно иметь информацию обоих видов. Ему нужно знать все, что может повлиять на технологию, конструктивные особенности и стоимость строительства. Возникает вопрос о способе предоставления (получения) полной информации. Что касается информации первого вида, то здесь проблем нет: эта информация содержится в Правилах, которые публикуются массовым тиражом и становятся доступными для всех заинтересованных граждан. Применительно к информации второго вида возможны варианты. Наиболее приемлемым представляется следующий. Эта дополнительная информация публикуется отдельно или передается в соответствующие органы, с которыми взаимодействуют застройщики.

4. По поводу статьи 28 “Карты зон действия ограничений по экологическим условиям.” При построении этой статьи учитывалось следующее:

- это должен быть ряд карт, на каждой из которых будут обозначены границы соответствующих зон со своими собственными регламентами (дополнительными по отношению к регламентам по видам и параметрам разрешенной застройки, которые установлены картой правового зонирования);

- на данный момент все имеющиеся в городе тематические карты по экологии характеризуются отсутствием двух базовых (с позиций правового зонирования) компонентов: а) нет официального утверждения этих карт органами власти, б) нет прописанных юридически значимых регламентов, которые могли бы адресоваться непосредственно застройщикам. По этой причине все наличные карты имеют информативный характер, т.е. они не могут непосредственно включаться в Правила, а должны учитываться, что и было сделано;

- авторы Правил посчитали возможным и даже необходимым довести до уровня правового документа карту водоохраных зон с приписанными к ней регламентами. Другие карты могут включаться в Правила по мере их разработки и придания им статуса официальных документов. Остальные карты будут существовать в статусе информационных материалов, доступных для ознакомления застройщикам;

- названные авторами замечаний материалы находятся в стадии разработки (“Карта потенциальной радоноопасности территории города Хабаровска”) или не завершены применительно ко всей территории города (“Схема инженерной защиты города Хабаровска от опасных геологических процессов”), не утверждены и, следовательно, требуют доработки и придания им статуса официальных документов. После этого, а также описания юридически значимых дополнительных регламентов применительно к зонам, выделенным на этих картах, можно решать вопрос о включении соответствующих дополнений в уже действующие к тому времени Правила.

В одном из представленных замечаний говорилось о том, что по причине отсутствия в Правилах (особенно на начальном этапе их действия) таких градостроитель-

ных регламентов, как минимальные отступы построек от границ земельных участков, максимальный процент застройки участков и т.д., Правила не могут применяться. В частности, не могут проводиться работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости, подготовленных для их вовлечения в оборот, т.е. не могут проводиться торги (аукционы, конкурсы) по предоставлению земельных участков для строительства. А раз так, то Правила противоречат сами себе по установкам и методам их реализации.

1. Авторы подобных замечаний демонстрируют уже охарактеризованную выше позицию — “либо все сразу, либо ничего вообще”. Очевидно, что такая позиция нереалистична и деструктивна.

2. В основе Правил иная, не абстрактная, но реалистичная позиция. Эта позиция была продемонстрирована в одобренной и опубликованной концепции правового зонирования города Хабаровска. Она основана на поэтапном введении компонентов правового зонирования:

- на первом (нынешнем) этапе вводятся списки разрешенного использования недвижимости применительно ко всем территориальным зонам города, выделенным на карте правового зонирования;

- на последующих этапах отрабатываются и вводятся в Правила (ныне пока отсутствующие в них) предельные параметры разрешенных строительных изменений объектов недвижимости;

- до введения указанных параметров в Правила установление соответствующих характеристик производится с учетом утвержденной градостроительной документации.

3. Администрация города уже проводит работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости, предоставляемых для застройки посредством конкурсов.

4. Таким образом, утверждение о том, что “документ противоречит сам себе”, является надуманным, поскольку за ним стоит неадекватное понимание Правил.

В одном из замечаний говорилось: “представляется целесообразным в порядке эксперимента вводить Правила либо на части территории города, с последующим расширением сферы действия в случае получения положительных результатов, либо на ограниченный срок действия, скажем, на полгода, с обязательным анализом последствий от введения Правил и, если необходимо, внесения корректировок в нормативный правовой акт”.

1. Некорректно говорить об “эксперименте”. Эксперимент — это пробное действие, которое можно совершать или не совершать. Норма, включенная в Градостроительный кодекс Российской Федерации относительно правового зонирования и Правил застройки, не может рассматриваться как эксперимент. Нормы закона подлежат исполнению.

2. Из статьи 39, пункт 1, Градостроительного кодекса РФ следует, что Правила устанавливают порядок осуществления градостроительной деятельности на территории всего города. Было бы некорректно считать, что законом допускается устанавливать один порядок для одной части городской территории, другой — для другой части, третьей — для третьей и т.д.

3. Возможность внесения дополнений и изменений в Правила предусмотрена соответствующими статьями этого нормативного правового акта.

4.1.3. Комиссия по застройке и землепользованию, общественные слушания

В одном из замечаний высказана отрицательная позиция относительно полномочий Комиссии: “вызывает возражение предоставление полномочий Комиссии ... по принятию решений о выделении земельных участков или использовании недвижимости, включая случаи отступлений от действующих нормативов, на основании которых принимаются постановления мэра. Процедура принятия решения по конкретному вопросу большинством голосов, даже при участии в Комиссии представителей органов государственного надзора, юридически не обоснована. По действующему санитарному законодательству по каждому объекту должно выдаваться письменное санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии его санитарным правилам. Комиссия является только консультативным органом, поэтому по результатам общественных слушаний неправомочно готовить проекты постановлений мэра города”. По поводу данного замечания необходимо сказать следующее.

1. Неверно утверждение о том, что Комиссии по застройке и землепользованию даются полномочия по принятию решений о выделении земельных участков. Таких полномочий у Комиссии нет (см. перечень полномочий Комиссии — статья 8 проекта Правил). Неверно также утверждение о том, что Комиссия принимает решения. Комиссия принимает рекомендации мэру города, который на их основании принимает решения. Причем мэр не обязан автоматически следовать рекомендациям Комиссии.

2. Неверно утверждение о том, что Комиссии по застройке и землепользованию даются полномочия на отступление от действующих нормативов, зафиксированных в СНиПах. Таких полномочий нет и не может быть вообще ни у кого. Комиссия может рассматривать вопросы отклонения от Правил. Отклонения от Правил — это не отступления от нормативов санитарной, противопожарной, строительной или какого-либо другого вида безопасности. Эти нормативы действуют всегда. Правила не посягают на них. Отклонения от Правил — это отступления от градостроительных регламентов в особых случаях (например, специальное разрешение надстроить здание мансардным этажом, увеличить процент застройки конкретного участка ввиду его усложненной конфигурации и проч.), что далеко не одно и то же. Указанные отклонения могут быть разрешены только при соблюдении СНиПов. В соответствующих статьях Правил об этом четко и недвусмысленно сказано.

3. В соответствии с действующим законодательством Правила предусматривают согласование проектной документации, в том числе путем предоставления письменных заключений различными контролирующими органами, включая органы санитарно-эпидемиологического надзора. Об этом четко сказано в статье 17 Правил “Разработка и согласование проектной документации. Разрешение на строительство”.

4. В целом авторы данного замечания невнимательно прочитали статью 8 Правил и неадекватно ее оценили, приписав Правилам то, чего в них нет.

В одном из замечаний сказано: “неправильно, когда члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе. Для представителей общественности, входящих в Комиссию, должна быть оплата на уровне зарплаты экспертов”.

Это абсолютно неверное утверждение. Если представители общественности будут получать оплату за работу в Комиссии, то давать им деньги будет не кто иной, как администрация города. Тогда представители общественности сразу перестают быть таковыми, они превращаются в представителей администрации, зависящих от ее позиции. Это абсолютно недопустимо. Зарабатывать деньги можно в ином месте. Работа в Комиссии — это не источник заработка.

В одном из замечаний сказано, что текст Правил должен быть дополнен следующей фразой: “для всех жилых зон виды использования, требующие специального согласования, могут быть изменены по решению общего собрания населения, проживающего на соответствующих территориях”.

Неверная позиция. Все жители имеют полное право высказывать свое мнение и влиять на решение. Но одно дело — участвовать в принятии решений и совсем другое — принимать решения. Правила — это местный нормативный правовой акт. Принимает его Городская дума. Естественно, что и вносить в Правила изменения может только Городская дума. Вносить изменения она будет с учетом мнения граждан, высказанного на общественных слушаниях (общем собрании). Но не собрание как таковое будет вносить изменения в Правила. И не может быть иначе.

4.1.4. Предоставление земельных участков

В одном из замечаний говорилось о том, что “договор долгосрочной аренды земельного участка не может заключаться до начала проектирования и строительства. Можно только говорить о заключении договора краткосрочной аренды участка на период проектирования и строительства”.

Такая позиция неверна как по формально-юридическим, так и по содержательным основаниям.

1. В законодательстве нет ни одной нормы, которая прямо запрещала бы возможность заключения договора долгосрочной аренды на земельный участок до начала проектирования и строительства.

2. Практика предоставления долгосрочных прав на землю до начала строительства является общераспространенной в цивилизованном мире. Это позволяет развивать систему ипотечного кредитования строительства под залог земли и преодолевать экономический кризис. Примеры такой практики многочисленны. Имеются такие примеры и в нашей стране.

3. Надо понимать, что для предоставления долгосрочных прав участок должен быть сформирован в юридическом отношении как объект недвижимости, т.е. иметь границы и ограничения на использование. Именно это и предлагают Правила. Кроме этого, Правила содержат примерный договор долгосрочной аренды земельного участка, в котором четко оговариваются все условия, которые должен выполнить застройщик к обоюдной выгоде и города и самого застройщика.

4. Препятствовать предложенным преобразованиям (вне зависимости от того, что думают по этому поводу те или иные лица) объективно означает сдерживать возможность активизации и строительной, и экономической, и финансовой деятельности в городе.

В одном из замечаний говорилось о том, что “статья 5 примерного договора долгосрочной аренды земельного участка должна быть исключена, так как при наличии заранее разрешенной субаренды земельного участка, отведенного под определенный вид деятельности (хотя из предмета договора аренды не видно, под какой вид деятельности предоставляется земельный участок), администрация города утратит контроль за использованием земельного участка”.

Заключение неправильно по следующим причинам:

1. Договор примерный. Поэтому при заполнении конкретных договоров стороны будут иметь право действовать двояко: а) либо заранее соглашаться на возможность субаренды, б) либо оговаривать этот акт конкретными обстоятельствами.

2. Утверждение о том, что “из предмета договора аренды не видно, под какой вид деятельности предоставляется земельный участок”, неверно. К договору аренды прилагается удостоверенный план земельного участка с описанием градостроительных регламентов его разрешенного использования. Это можно видеть из формы плана земельного участка, которая также включена в часть III Правил.

3. Утверждение о том, что “администрация города утратит контроль за использованием земельного участка”, также неверно. Причина в том, что авторы замечаний не увидели форму плана земельного участка. В действительности происходит прямо противоположное тому, что они утверждают: степень контроля со стороны администрации существенно повышается по той простой причине, что каждый участок получает четкое описание его разрешенного использования, параметров и конкретных характеристик разрешенного строительства.

В одном из замечаний говорится, что “пункт 7.2.1 примерного договора аренды земельного участка, содержащий право требования арендатора уменьшения размера арендной платы и возмещения расходов арендодателем арендатору на устранение недостатков участка, следует исключить, так как при заключении договора долгосрочной аренды на таких условиях администрация города будет нести убытки, а не получать гарантированную арендную плату в бюджет города”.

Арендодатель (администрация) должен добиваться доверия со стороны инвесторов, застройщиков и вести честную игру. Снятие этого пункта будет означать только то, что администрация не готова вести честную игру, нести ответственность за несоблюдение “джентльменских соглашений”.

В одном из замечаний говорится, что предложенный Правилами “порядок предоставления земельных участков исключает такой нормативный документ, как акт выбора земельного участка, а также его согласование санитарными службами, что противоречит законодательству”.

1. Имеет место неадекватная трактовка законодательства:

а) акт выбора закреплен Земельным кодексом РФ, действующей статьей 28. В завершающей части этой статьи говорится, что при наличии утвержденного генерального плана города предварительное согласование места размещения объекта строительства (посредством подготовки акта выбора) не производится;

б) в пункте 2 статьи 56 Градостроительного кодекса РФ говорится: “При строительстве объектов недвижимости в городских и сельских поселениях в соответствии с градостроительной документацией о застройке и градостроительными регламентами предварительное согласование размещения объектов недвижимости не производится”.

Другими словами, законодательство не считает акт выбора земельного участка обязательным документом на все случаи жизни. Хабаровск относится к городам, где есть утвержденный и ныне действующий генеральный план, а также иная градостроительная документация.

2. На стадии подготовки Правил все службы, включая органы санитарного надзора, участвуют в согласовании и таких вопросов, которые определяют разрешенное использование земельных участков применительно ко всем зонам города, выделенным на карте правового зонирования.

3. При согласовании проектной документации выдаются заключения соответствующих органов, включая органы санитарно-эпидемиологического надзора. Об этом четко сказано в статье 17 Правил “Разработка и согласование проектной документации. Разрешение на строительство”.

4.1.5. Изменения видов использования недвижимости, отклонения от Правил

В одном из замечаний говорится о том, что при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой недостаточно просто уведомления соответствующих служб, но необходимо согласование, поскольку даже в случае, когда “не потребуются конструктивных изменений объекта, могут быть затронуты вопросы обеспечения автостоянками, организации технологической загрузки, требований по обеспечению доступности для инвалидов и т.д.”.

Замечание относится к следующему тексту статьи 3, пункт 8, последний абзац: “Собственники, пользователи и арендаторы недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и сопутствующие для соответствующих зон карты правового зонирования. В случаях, когда изменение вида использования недвижимости не связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо уведомление соответствующих органов администрации города о намерении и факте изменения одного вида использования недвижимости на другой. В случаях, когда такое изменение связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в соответствии со статьей 17 Правил, а также уведомление соответствующих органов администрации города о факте изменения одного вида использования недвижимости на другой”.

Здесь надо иметь в виду следующее:

1. При формировании земельных участков (в частности, при установлении их границ) площадь и линейные размеры должны устанавливаться с учетом тех видов разрешенного использования, которые установлены Правилами применительно к соответствующей зоне. Таким образом, уже на стадии разработки проектов планировки, межевания требования обеспечения автостоянками и другие требования должны и будут учитываться. Но это не все.

2. Говорится: “необходимо уведомление соответствующих органов администрации города о намерении и факте изменения одного вида использования недвижимости на другой”, т.е. намерение будет известно администрации заблаговременно. И далее: “В случаях, когда такое изменение связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в соответствии со статьей 17 Правил”. Изменение одного вида использования на другой, которое связано с обеспечением технической загрузки, доступа инвалидов, будет сопряжено с конструктивными преобразованиями, а на них надо получить разрешение. Значит, владелец будет обязан разработать (заказав в лицензированной организации) проектную документацию, согласовать ее, получить разрешение на строительство, и только потом он может производить преобразования в полном соответствии с нормами.

Другими словами, в указанных случаях как раз и будет проводиться согласование, о котором говорят авторы замечаний.

В некоторых замечаниях высказывались возражения относительно наличия в нормативном акте позиций, допускающих возможность отклонения от Правил.

Для более четкого понимания существа вопроса приведем текст пункта 1 статьи 22 “Отклонения от Правил”: “Владельцы земельных участков, имеющих малые размеры, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, не позволяющие использовать участки в соответствии с Правилами, могут ходатайствовать об отклонениях от Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства — высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.”.

Выяснилось, что авторы указанных замечаний путают две вещи — строительные нормы и правила (СНиПы) и параметры разрешенного строительства, которые являются частью градостроительных регламентов, устанавливаемых рассматриваемыми Правилами. По этому поводу нужно сказать следующее.

1. Очевидно, что никаких отступлений от СНиПов быть не может по той простой причине, что они обязательны для всех и обеспечивают (среди прочего) минимальный уровень безопасности.

2. В данном случае речь идет не о нормах СНиПов, но о принципиально иных показателях. Например, для какой-то зоны установлено, что высота зданий не может быть выше четырех этажей, а процент застройки выше 40%. Для какого-то участка, например в силу неудобства его конфигурации, оказалось затруднительно или невозможно достичь потребной суммарной площади помещений без превышения указанного процента, скажем, до уровня не 40, а 43%. Это не может рассматриваться как криминальные действия. Но, чтобы осуществить это, застройщику надо пройти определенные процедуры и получить соответствующее разрешение. Разрешение будет дано только в случае, когда превышение указанного процента не сопровождается нарушением СНиПов. Эти процедуры подробно прописаны в статье 22 Правил.

3. Очевидно также, что нет оснований полностью исключать возможность указанных отклонений. Правила не имеют права не принимать во внимание интересы инвесторов, застройщиков, тем более такие, которые никоим образом не ущемляют общественных интересов.

4.1.6. Вопросы лицензирования

В одном из замечаний говорилось о том, что Правила должна разрабатывать лицензированная организация.

По этому поводу необходимо сказать следующее.

1. Градостроительным кодексом РФ четко определен статус рассматриваемого документа. Это местный нормативный правовой акт. Законодательство не содержит норм, требующих, чтобы местные нормативные правовые акты подготавливались лицензированными организациями. Отсутствие подобных норм не должно рассматриваться как упущение закона. Если бы дело обстояло иначе, то, следуя юридической логике, закон должен был бы потребовать, чтобы нормативные акты принимались лицензированными депутатами, что есть очевидный нонсенс.

2. Нормативные правовые акты до их принятия должны проходить соответствующие согласования, в том числе со стороны специализированных организаций. По этой причине проект рассматриваемых Правил в настоящий момент находится на рассмотрении различных организаций, которые представляют свои замечания и предложения.

3. Собственно “градостроительные решения” содержатся в части II Правил, которая включает карту правового зонирования города и градостроительные регламенты — списки видов разрешенного использования недвижимости применительно к различным зонам города. Однако это не есть автономные и независимые решения, которые впервые предлагаются Правилами. Напротив, эти решения уже были однажды приняты в обобщенном виде ранее утвержденной градостроительной документацией (генеральным планом, проектами детальной планировки). В действительности Правила не пред-

лагают абсолютно новых решений, они в юридической форме закрепляют уже принятые ранее решения. Это находится в полном соответствии с Градостроительным кодексом РФ, согласно которому Правила застройки разрабатываются на основе генерального плана.

В одном из замечаний предлагалось в пункт 4 статьи 11 внести следующую правку (выделена курсивом): “Лица, приобретшие посредством торгов или переговоров с администрацией города права собственности или долгосрочной аренды земельных участков, при наличии лицензии на осуществление функций заказчика в порядке, определенном настоящими Правилами и нормативными правовыми актами, заключают договоры подряда на разработку проектной документации...”.

Здесь нужно разобраться сначала по существу, а потом с формально-юридических позиций.

1. Позиция по существу. Такая запись будет означать, например, следующее. Физическое (или юридическое) лицо, например бизнесмен, выиграл конкурс и приобрел право аренды земельного участка, заплатив за это деньги. Участок ему нужен для того, чтобы возвести на нем павильон и начать торговлю. В нормальной ситуации (так, как это предложено Правилами) он заключит договор с проектной организацией, обладающей лицензией на проектирование. Авторы замечаний хотят лишить бизнесмена права напрямую заключать договор с лицензированной проектной организацией. Они хотят обязать бизнесмена сначала получить *лицензию на осуществление функций заказчика*; только после этого несчастный бизнесмен получит право заключить договор на проектные работы. Иначе говоря, надо получить исходное право на право заключать договор. Не каждый будет иметь право заключать договор. Например, не будут его иметь те, кто желают построить индивидуальный дом и приглашают лицензированного проектировщика сделать проект на основе договора. Это похоже на абсурд.

Для полноты рассмотрения можно разобрать случаи, когда действия производятся через посредников.

Случай А — лицо (физическое или юридическое), получив посредством конкурса (или иным способом) права на земельный участок, приглашает посредника и поручает ему по доверенности заключить с лицензированной организацией договор подряда на разработку проектной документации. Для заключения такого договора посреднику требуется только доверенность, никакой “лицензии на осуществление функций заказчика” не нужно.

Случай Б — земельным участком владеет, например, муниципалитет, который хочет что-то построить за бюджетные (или внебюджетные) средства. Муниципалитет будет действовать через свои структуры или через некие иные организации. Только в этом случае и можно обсуждать вопрос о наличии упомянутых “лицензий на осуществление функций заказчика”. Однако очевидно, что этот случай не относится к данной статье, в первом пункте которой сказано: “*Указанный порядок устанавливается применительно к особенностям предоставления земельных участков посредством торгов (аукционов, конкурсов) и переговоров администрации города с заявителями*”.

2. Формально-юридическая позиция.

2.1. В законодательстве России (равно как и всех цивилизованных стран) нет и не может быть такой юридической нормы, которая, будучи адресованной психически нормальным и дееспособным владельцам недвижимости, обуславливала бы их непосредственное и конституционное право заключать договоры необходимостью получения лицензий на право заключать такие договоры.

Подтверждение этой очевидной истины мы находим в Федеральном законе “Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме ка-

питательных вложений” от 25.02.99, № 39-ФЗ. В статье 4, пунктах 3 и 4 этого закона, содержатся определения понятий “заказчик” и “подрядчик”. Воспроизведем их:

“Заказчики — уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. При этом они не вмешиваются в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними. Заказчиками могут быть инвесторы. Заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством РФ”.

“Подрядчики — физические и юридические лица, которые выполняют работу по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемому с заказчиком в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом”.

Таким образом, закон не устанавливает необходимость лицензирования деятельности заказчиков, но применительно к подрядчикам такая необходимость установлена. В этой части проект Правил строго следует нормам законодательства.

2.2. Формальным основанием для указанного предложения по корректировке текста Правил стал, по-видимому, пункт 3.1 Постановления главы администрации Хабаровского края от 29.11.96 № 535 “О порядке выдачи разрешений на производство строительно-монтажных работ”, где, в частности, говорится: “для получения разрешения на выполнение всех строительно-монтажных работ по объекту заказчик представляет... лицензии или копии лицензий, заверенные нотариусом, или центром лицензирования, выдавшим лицензии, на право быть заказчиком, выполнения строительно-монтажных работ генподрядчиком или подрядчиком и проектных работ...”. Если быть предельно точным (а иначе и нельзя при поиске подлинного смысла юридических текстов), то возможно два различных толкования приведенного текста.

Толкование первое, которое и было воспроизведено авторами рассматриваемого замечания: “заказчик представляет... лицензии ... на (а) право быть заказчиком, (б) выполнения строительно-монтажных работ генподрядчиком или (в) подрядчиком и (г) проектных работ”, т.е. заказчик представляет все поименованные 3 или 4 лицензии, включая лицензию на право быть заказчиком.

Толкование второе. Возможность этого второго толкования состоит в следующем. Запятая между словами “заказчиком” и “выполнения” может быть истолкована как замена слова “или”. Тогда смысл рассматриваемой фразы такой: “заказчик представляет... лицензии ... на (а) право быть заказчиком, *или* (б) *право* выполнения строительно-монтажных работ генподрядчиком или (в) подрядчиком и (г) проектных работ”. При таком толковании лицензия заказчика на право быть заказчиком не является обязательной.

Поскольку формулировка рассматриваемого пункта постановления неоднозначна и допускает двойственное толкование, то должно быть принято то толкование, которое не допускает содержательной абсурдности. То есть предпочтение в данном случае (применительно к обсуждаемому фрагменту Правил) должно быть отдано второму толкованию. А это значит, что заказчику (которым в нашем случае является владелец земельного участка) не обязательно иметь лицензию, позволяющую ему быть заказчиком. Иными словами, заказчик-владелец, не имея лицензии заказчика, всегда вправе напрямую заключать договор подряда с лицензированной организацией на выполнение проектных работ.

4.1.7. Технические условия подключения к инженерным коммуникациям, согласование проектной документации, разрешение на строительство, органы архитектурно-строительного надзора

Одно из замечаний было представлено в форме вопроса: “Почему возможно заключение договора долгосрочной аренды земельного участка без получения условий подключения к инженерным техническим коммуникациям?”

Замечание относится к следующему тексту: “На стадии подготовительных работ по формированию земельных участков могут определяться предварительные условия их подключения к инженерно-техническим коммуникациям. Отсутствие указанных условий не является препятствием для заключения договоров купли-продажи или долгосрочной аренды земельных участков, равно как и государственной регистрации этих договоров”.

К договору аренды прилагается план земельного участка, в котором посредством градостроительных регламентов описаны права его использования. Законодательство четко разводит а) права и б) реализацию прав. Технические условия относятся к реализации прав. На практике это означает следующее:

- случай 1: заявителю заведомо ясно, что он обеспечит подключение своего участка к инженерным сетям. Тогда он может (если пожелает) сначала получить участок в аренду, а потом проектировать (в рамках градостроительных регламентов), обеспечивать подключение, согласовывать проектную документацию и т.д.;

- случай 2: заявителю еще не ясно, какие технические условия ему будут предъявлены. Поэтому еще до заключения договора аренды участка он предпочитает получить технические условия, а после этого уже заключать договор аренды.

Важно понять, что с правовой точки зрения а) возможны оба случая, б) выбор того или иного способа действий остается на стороне заявителя и в) неправомерно заставлять заявителю заключать договор аренды участка без предварительного получения технических условий. У заявителя всегда должен быть выбор: заключать ли договор аренды до получения технических условий или после. Это его право.

В одном из замечаний было высказано пожелание исключить из пункта 5 статьи 17 фразу, которая дает лазейку для несоблюдения Правил. Речь идет о следующей фразе: “согласующие органы направляют в Управление архитектуры и градостроительства города письменные заключения о согласовании в сроки, установленные нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами по вопросам согласования проектной документации. Отсутствие заключений в установленные сроки рассматривается как факт согласования проектной документации”.

Неверная позиция. Это не “лазейка для несоблюдения Правил”. Эта норма обеспечивает необходимый уровень ответственности административных органов за соблюдение норм и правил.

1. Соблюдение Правил должно обеспечиваться всегда применительно к каждому проекту. Ни один проект не может миновать УАиГ по той простой причине, что все они первоначально предоставляются в это управление, которое отвечает за проверку соответствия проекта градостроительным регламентам, установленным Правилами.

2. Соответствующие органы обязаны давать заключения в сроки, установленные нормативными актами. К сожалению, на данный момент ни формально, ни по существу они не несут ответственности за несоблюдение установленных сроков. Но по меньшей мере, по факту непредоставления заключений эти органы будут нести административную ответственность в части невыполнения служебных обязанностей.

3. Формально можно было бы усмотреть лазейку для несоблюдения тех норм и правил, которые контролируются службами, не представившими свои заключения. Но здесь надо иметь в виду два обстоятельства: а) УАиГ должен контролировать вопросы соответствия проектов всем нормам и правилам (в этом отношении УАиГ выполняет функции “страховочного” органа), б) контроль осуществляется не только на стадии согласования проектной документации, но и на стадии приемки объекта в эксплуатацию. С этой точки зрения заказчику невыгодно и рискованно нарушать нормы и правила (он понесет финансовые потери от того, что его объект не будет введен в эксплуатацию).

4. Возражая против исключения данного абзаца, тем не менее можно уточнить его следующим образом: “Согласующие органы предоставляют заказчику или его доверенному лицу (подрядчику) письменные заключения о согласовании в сроки, установленные нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами (или в иные сроки, согласованные с заказчиком) по вопросам согласования проектной документации. Отсутствие заключений в установленные или согласованные сроки рассматривается как факт согласования проектной документации”.

В одном из замечаний предложена новая редакция определения: “разрешение на строительство — документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществлять застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, техническое перевооружение объекта, благоустройство территории, дающий право на получение разрешения на выполнение строительно-монтажных работ в соответствующих органах Государственного архитектурно-строительного надзора России по Хабаровскому краю”.

В проекте Правил дано следующее определение: *“разрешение на строительство — документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории”.*

Рассматривая данный вопрос, надо иметь в виду следующее:

1. Определение, данное в проекте Правил, полностью воспроизводит определение, данное законом — Градостроительным кодексом РФ (статья 62, пункт 1).

2. Давая иное, отличное от Градостроительного кодекса определение, авторы замечаний фактически входят в противоречие с указанным законом, что неприемлемо и по формально-юридическим основаниям и по существу.

3. Помимо несоответствия Градостроительному кодексу предложенное определение противоречит Постановлению главы администрации Хабаровского края от 28.07.97 № 327, а также выпущенному в его исполнение Постановлению мэра Хабаровска от 19.03.98 № 713. Имеет место также противоречие с Уставом Хабаровского края и Законом края “Об организации местного самоуправления в Хабаровском крае”. Несоответствие с указанными актами относится к следующей фразе: *“получение разрешения на выполнение строительно-монтажных работ в соответствующих органах Государственного архитектурно-строительного надзора России по Хабаровскому краю”.* Включение такой записи означало бы, что разрешение отныне будет предоставляться только и исключительно государственными органами, в то время как указанные постановления, базируясь на законах России и края, разделяют государственные и муниципальные органы. Пункт 1 упомянутого Постановления № 327 гласит: “Реорганизовать инспекции государственного архитектурно-строительного надзора городов и районов края в муниципальные инспекции архитектурно-строительного надзора городов и районов Хабаровского края”.

4. Предлагаемое определение противоречиво “внутри себя”. Посмотрим внимательно на следующее словосочетание, которое предложено новым определением: *“разрешение на строительство — документ, удостоверяющий право ... осуществлять застройку ... дающий право на получение разрешения на выполнение строительно-монтажных работ”*. Это означает:

а) введение вместо одного двух документов: одного “удостоверяющего право”, а другого — “дающего право”;

б) иначе говоря, это означает, что “разрешение на строительство — это документ, удостоверяющий, но не дающий право осуществлять застройку”. Получается логический нонсенс: фактически такой документ (т.е. так понимаемое разрешение на строительство) не нужен, поскольку его функции выполняет документ, удостоверяющий права владельца на принадлежащую ему недвижимость. По праву владения владелец имеет право строить, для этого ему не нужен еще один дополнительный “удостоверяющий” документ, поскольку базовый “удостоверяющий” права владения (и соответственно права строить) документ у него уже есть.

По указанным причинам предложенное определение не может быть принято.

В одном из замечаний содержится предложение изменить текст пункта 4 статьи 33 следующим образом: “Акт приемки законченного строительством объекта, зарегистрированный в инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора России по Хабаровскому краю, является основанием для обязательной государственной регистрации в Хабаровском краевом учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и в комитете Госкомстата по Хабаровскому краю вновь созданного или реконструированного объекта недвижимости и начала его эксплуатации в соответствии с установленными Правилами видами разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны”.

Предлагаемая авторами замечаний редакция противоречит Постановлению главы администрации Хабаровского края № 157 от 17.04.97, а также выпущенному на основании этого Постановления “Положению о взаимодействии и разграничении полномочий между инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора Хабаровского края и инспекциями архитектурно-строительного надзора муниципальных образований Хабаровского края”, утвержденному председателем Комитета по строительству, заместителем главы администрации края 02.10.97, где, в частности, записано применительно к полномочиям муниципальных инспекций:

- (пункт 3.2) выдача заключений о соответствии утвержденному проекту предъявляемых к приемке в эксплуатацию объектов, расположенных на территории муниципального образования...;

- (пункт 3.3) регистрация акта ввода в действие объектов, принятых на территории муниципального образования в соответствии с Постановлением главы администрации края № 157 от 17.04.97 по получении заказчиком заключений согласно пункту 3.2 настоящего Положения.

Из этого следует простая вещь, которую авторы замечаний по какой-то причине не замечают (или намеренно игнорируют?): государственная инспекция регистрирует не все, а только часть актов приемки, другую часть регистрируют муниципальные инспекции. Таким образом, авторы замечаний фактически пытаются лишить муниципалитет права, предоставленного ему нормативными актами. Что самое парадоксальное, авторы замечаний фактически нарушают положения документов, выпущенных их непосредственными начальниками.

С учетом очевидных положений в указанную позицию вносится редакционная (но не содержательная) правка: “Акт приемки законченного строительством объекта, заре-

гистрированный в органах архитектурно-строительного надзора, является основанием для обязательной государственной регистрации в Хабаровском краевом учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним прав на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости и начала его эксплуатации в соответствии с установленными Правилами видами разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны”.

4.1.8. Карта правового зонирования и градостроительные регламенты

В одном из замечаний сказано: “территории крупнейших существующих радиоцентров, вынос которых не реален в течение ближайших 15 лет и которые отмечены на карте как жилые зоны (Ж-3, Ж-2), перевести в категорию промышленных зон (П-2)”.

Предложение не может считаться удачным. Чтобы убедиться в этом, надо рассмотреть последствия того, что будет при различных вариантах представления данного места на карте правового зонирования.

Вариант 1: на нынешнюю территорию радиоцентра устанавливается статус жилой зоны. Это совсем не означает, что здесь немедленно будет происходить жилищное строительство. У владельца земли (радиоцентр) есть два способа действий:

- оставаться в статусе “несоответствующего использования”. Это означает: а) радиоцентр не будет развиваться, он будет “заморожен” в своем нынешнем состоянии; б) никаких других объектов на этой территории не появится никогда, кроме объектов жилого назначения, в) произойдет это не сразу, а когда для этого будут созданы необходимые условия;

- отдать, переуступить, продать принадлежащую радиоцентру землю (или ее часть). Когда это произойдет, земля будет использована под новое, исключительно жилое назначение в соответствии с Правилами. Другими словами, Правила фактически резервируют эту землю под будущее жилое использование. Что и было предусмотрено решениями генерального плана, но многие годы не могло быть реализовано.

Надо иметь в виду, что при данном способе правового зонирования у владельцев радиоцентра появляется экономическая мотивация прибыльно (и на благо городу и его жителям) распорядиться фактически ныне неиспользуемой землей. Ранее такой мотивации не было. Не было и процессов преобразований на рассматриваемой территории.

Вариант 2: на территорию радиоцентра устанавливается статус производственной зоны (как предлагают авторы замечаний). Последствия таковы:

- будущее развитие радиоцентра не только не будет заморожено (как это закреплено в планах города), напротив, он будет иметь возможность вполне легально развивать свои мощности и дальше. Чем более развивается радиоцентр, тем менее вероятность того, что в будущем его территория будет использована в соответствии с утвержденными планами города;

- если у владельцев радиоцентра возникнет желание распорядиться принадлежащей им землей, то она будет передана исключительно под промышленное использование (в соответствии с тем решением, которое авторы замечаний предлагают закрепить в Правилах).

Таким образом, к уже избыточным производственным территориям будут прибавляться все новые массивы производственных территорий, спроса на которые нет, земля будет пустовать или использоваться неэффективно. И, напротив, земля, необходимая для строительства жилья, будет разбазариваться под производственные земли, острой нужды в которых нет.

Вариант 3: на территорию радиоцентра устанавливается статус рекреационной зоны. У владельца земли (радиоцентра) есть два способа действий:

- оставаться в статусе “несоответствующего использования”. Это означает: а) радиоцентр не будет развиваться, он будет “заморожен” в своем нынешнем состоянии; б) никаких других объектов, кроме объектов рекреационного назначения, на этой территории не появится никогда, в) произойдет это не сразу, а когда для этого будут созданы необходимые условия;

- отдать, переуступить, продать принадлежащую радиоцентру землю (или ее часть). Когда это произойдет, земля будет использована под новое, исключительно рекреационное назначение в соответствии с Правилами. Другими словами, Правила фактически резервируют эту землю под будущее рекреационное использование.

Однако надо иметь в виду, что при данном способе правового зонирования у владельцев радиоцентра не будет столь значительной экономической мотивации распоряжаться землей, как это могло бы быть при варианте зонирования данной территории под жилое использование. По причине незначительной экономической мотивации долгое время преобразования могут вообще не происходить. То есть радиоцентр будет оставаться на своем месте, а планы по его выводу и более эффективному использованию земли не будут осуществляться.

Таким образом, оценивая высказанное предложение по корректировке проекта карты правового зонирования, можно сказать следующее:

- 1) при принятии тех или иных решений относительно карты правового зонирования следует проигрывать варианты, связанные с а) правовыми условиями будущих действий владельцев недвижимости и инвесторов, б) наличием и степенью экономической мотивации субъектов градостроительной деятельности и в) последствиями для города принимаемых вариантов зонирования с точки зрения их соответствия долгосрочным планам развития города;

- 2) предлагаемое изменение зонирования жилых зон на производственные (или возможное изменение жилых зон на рекреационные) не является наилучшим решением с позиции долгосрочных планов развития города.

4.1.9. Терминология

В одном из замечаний предлагается включить в Правила понятие “плотность застройки”.

Понятие “плотность застройки”, которое выражается, например, в таких показателях, как чел./га, кв. м/га, применяется к территориям, т.е. массивам земельных участков (районам, микрорайонам, кварталам), и соответственно адресуется к градостроительной документации — генеральному плану, проектам планировки. Правила не регламентируют содержание градостроительной документации. Они устанавливают градостроительные регламенты применительно к земельным участкам (а не к территориям, т.е. массивам земельных участков). Поэтому в Правилах применяются те понятия, которые могут быть адекватно и непротиворечиво приписаны именно земельным участкам. Это вполне конкретные показатели: площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка, предельная высота построек, процент застройки участка, коэффициент использования земельного участка. Термин “плотность застройки”, приемлемый для градостроительной документации и необходимый для ее разработки, не является вполне адекватным при установлении правовых регламентов для земельных участков. Поэтому этот термин и не применяется в Правилах.

В одном из замечаний предлагается включить в Правила понятие “предпроектная документация”.

1. В Градостроительном кодексе нет такого понятия, тем не менее это не означает, что такого понятия не может быть.

2. Правила не рассматривают последовательность и содержание разработки градостроительной документации (это предмет другого нормативного правового акта). Соответственно вопрос о предпроектной градостроительной документации мы оставляем в стороне.

3. Правила рассматривают проектные действия применительно к отдельному земельному участку, которые включают: а) подготовительные работы по формированию земельного участка как объекта недвижимости — установление границ и градостроительных регламентов (в случаях, когда последние еще недоукомплектованы Правилами в части предельных параметров разрешенного строительства), б) подготовку собственно проектной документации. В содержательном плане то, что обозначено как “подготовительные работы по формированию земельного участка как объекта недвижимости”, предшествует собственно проектированию и в известном смысле является предпроектной работой.

4. Введение термина “предпроектная документация” будет означать официальное введение дополнительной стадии. Это автоматически должно быть связано с дополнительной стадией официального, но промежуточного согласования (иначе нет нужды вообще вводить это понятие в юридическом статусе). Такое согласование имеет смысл при отсутствии сформированного земельного участка, когда не установлены границы и регламенты и когда формирование земельного участка происходит посредством предварительного проектирования (что имеет место в настоящее время). Когда же имеются сформированный участок, предельные параметры и характеристики его разрешенного использования, необходимость в такой дополнительной стадии согласования теряет смысл, поскольку это уже сделано: имеется согласованный, утвержденный и официально удостоверенный план земельного участка с видами его разрешенного использования и предельными параметрами.

Можно говорить о том, что некоторые предпроектные работы проводятся в рамках процесса разработки собственно проектной документации. Но надо четко понимать, что эти предпроектные работы (проводимые, например, в форме архитектурной концепции) уже не имеют значения согласуемой в обязательном порядке стадии: принципиальные решения уже согласованы официальными органами. Вопрос предпроектных разработок (например, в форме концепции) — это вопрос взаимного решения (согласования) между заказчиком проектной документации (владельцем участка) и подрядчиком-проектировщиком. В этом промежуточном согласовании административные органы уже не участвуют: они сделали свое дело при установлении рамочных регламентов. Административные органы будут участвовать в согласовании уже подготовленной проектной (не предпроектной!) документации.

5. В случае, когда объект проектируется и строится с использованием государственных и муниципальных средств, проводится Градостроительный совет по рассмотрению промежуточных (предпроектных) решений. Об этом сказано в Правилах (статья 9): “Совет подготавливает рекомендации главному архитектору города по вопросам:

- согласования градостроительной документации, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств государственного и местного бюджетов...”. Кроме этого, в статье 17, п.5 сказано: “...В случаях, связанных с проектированием объектов, строительство которых полностью или частично финансируется из государственного или местного бюджетов, проектная документация подлежит рассмотрению на Градостроительном совете при главном архитекторе города Хабаровска. Градостроительный совет проводится до начала процесса согласования проектной документации. Помимо установленных настоящими Правилами характеристик, Градостроительный совет может рассматривать дополнительные характеристики — экономичность, функциональные удобства эксплуатации и архитектурно-художественные особенности проектируемого объекта”.

По совокупности указанных причин нет необходимости вводить юридическое понятие “предпроектная документация”.

В одном из замечаний говорится о необходимости введения понятий “строительная площадка”, “стройгенплан”. По этому поводу можно сказать следующее.

1. Правила действуют в контексте и наряду со всеми другими нормативными правовыми актами и нормативными техническими документами, включая СНиПы.

2. Правила как нормативный правовой акт не замещают все другие акты. Правила а) делают ссылки на эти акты и/или б) содержат изложение или извлечения из этих актов (часть III Правил). Поэтому Правила не должны воспроизводить всю совокупность терминов в их предельной полноте, замещая собой все другие акты. Это невозможно и не нужно.

3. Правила (статья 17, п.4) содержат следующий текст: “Состав материалов проектной документации, перечень согласующих органов, предмет и сроки согласования устанавливаются дифференцированно применительно к типам проектируемых объектов, их расположению в той или иной зоне. Эти сведения определяются нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами, изложение которых может включаться в часть III настоящих Правил”. Это означает, что все поименованные понятия (и многие другие, помимо них) содержатся в указанных актах более “технического” (и соответственно более детального) характера.

4. Есть принципиальная содержательная позиция относительно понятия “строительная площадка”. Она состоит в понимании различий между тем порядком, который существовал ранее, и тем порядком, который отвечает правовой ситуации при наличии долгосрочных прав на земельный участок:

а) ранее (и еще сейчас) на первом месте стоит объект проектирования и строительства. Земля (как объект права) — на последнем месте. Проектируется объект, в составе проектной документации определяются границы “строительной площадки”. Границы эти устанавливаются исходя из требований технологии строительного процесса. Земельный участок (не путать со строительной площадкой!) на весь период проектирования и строительства выделен в приближенных контурах, права на этот участок временные и условные. После завершения строительства можно будет претендовать на получение подлинных прав на земельный участок (например, в форме долгосрочной аренды или собственности) “под построенным объектом”. По факту отсутствия подлинных прав на участок застройщик всегда рискует своими деньгами. Риск этот гораздо выше того, что имеет место в других странах, где не забывают о правовой стороне вопроса. У нас, например, застройщик не может получить кредиты на строительство под залог земельного участка (нет прав). С этим же связана проблема долгостроя: большой риск “живыми деньгами”, кончились деньги, негде взять и нечего заложить, все разрешения кончились, объект неликвидный, он никому не нужен со всеми последствиями долгостроя. Долгострой — это феномен исключительно российской практики;

б) при нормальной ситуации (предпосылки для которой создают Правила) на первом месте стоит вопрос предоставления подлинных прав на земельный участок в начале инвестиционно-строительного процесса, а не в конце его, как это происходит сейчас. Сначала формируется земельный участок с его фиксированными границами и регламентами (ограничениями на использование). При наличии сформированного земельного участка уже ничто не мешает дать на него права долгосрочной аренды или собственности. Земельный участок с самого начала становится ликвидным. После получения прав разрабатывается проектная документация. В ее составе есть раздел, посвященный технологии организации строительного процесса. Есть стройгенплан с обозначением границ стройплощадки. Эти границы расположены в пределах выделенного земельного участка. В случаях, когда стройплощадка не “умещается” в границах земельного участка, устанавливаются сервитуты на сопряженные участки, т.е. определяются права временного пользования чужой землей. Кроме этого, Правила позволяют разблокировать ситуацию с разрешением споров, когда “жители ложатся под бульдозер”. При установлении границ земельного участка на начальной стадии (“на берегу”), разрешаются все потенциальные споры относительно того, кто на какую территорию претендует. После этого владелец (арендатор, собственник) земельного участка действует в пределах принадлежащей ему недвижимости. Другие лица (включая сопряженных владельцев и жителей) уже не могут претендовать на эту землю (говоря, что “это наша земля и мы не позволим здесь строить”). Владелец участка проектирует и строит с соблюдением всех строительных норм и правил (соответственно с соблюдением интересов смежно проживающих жильцов). Оснований для возникновения конфликтов в процессе строительства уже не возникает.

5. Примеры неадекватных интерпретаций норм правового зонирования

Среди замечаний к проекту Правил было и такое, в котором отмечалась необходимость приведения подготовленного нормативного акта в соответствие с “Методическими рекомендациями по разработке схем зонирования территории городов. МДС 30-1.99/Госстрой России”. (М.: ГУП ЦПП, 1999).

Такого рода замечание ныне может быть адресовано каждому проекту “Правил застройки и землепользования”, разрабатываемому в любом городе России. Поэтому необходимо юридически корректно и предельно четко ответить на два главных вопроса формально-юридического и содержательного характера.

Вопрос первый, относящийся к формально-юридической стороне дела: *должен ли подготавливаемый проект Правил в обязательном порядке и в буквальном смысле следовать или соответствовать рекомендациям МДС 30-1.99?* Ответ на этот вопрос складывается из следующих принципиальных положений.

1. Любой проект местного нормативного правового акта должен прежде всего соответствовать законодательству. В данном случае Градостроительному кодексу Российской Федерации, который впервые в отечественной практике ввел прежде не применявшееся понятие правового зонирования, определил назначение, содержание и состав материалов, включаемых в местные нормативные правовые акты — “Правила застройки и землепользования”.

2. Любые рекомендации, цель которых состоит в оказании методической помощи при подготовке указанных Правил, должны в обязательном порядке соответствовать нормам законодательства. Рекомендации, в которых обнаруживается несоответствие нормам законодательства, не могут или не должны применяться (по меньшей мере, в той их части, где имеет место несоответствие закону). Механическое и буквальное следование такого рода рекомендациям может привести к несоответствию нормам законодательства самих Правил и поставить под вопрос их легитимность как местного нормативного правового акта.

3. Деятельность по подготовке и распространению каких бы то ни было рекомендаций по любым вопросам не может быть монополизирована официальными ведомственными структурами и соответственно ограничена (тем более запрещена) для иных структур, организаций и лиц. Различные опубликованные рекомендации применительно к одному и тому же вопросу равны между собой по статусу. Адресаты рекомендаций не могут быть ограничены в праве выбирать те из них, которые, адекватно отвечая нормам законодательства, дают более высокий эффект в части практических результатов применения этих рекомендаций. В данном случае адресатами рекомендаций являются администрации городов. И у них есть выбор. Рекомендации МДС 30-1.99 не являются единственными по вопросам правового зонирования.

Суммируя сказанное, можно вполне определенно заключить, что с формально-юридической точки зрения подготавливаемые Правила обязаны соответствовать нормам законодательства, но они не обязаны буквально и автоматически следовать и соответствовать рекомендациям МДС 30-1.99.

Вопрос второй, относящийся к содержательной стороне дела: *по каким причинам при подготовке “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске” не применялись рекомендации МДС 30-1.99?*

Действительно, подготовленный для Хабаровска проект «Правил застройки и землепользования» по ряду ключевых позиций не соответствует рекомендациям МДС 30-1.99. По этому поводу можно вполне определенно заявить, что это не беда Правил, а их достоинство. Дело в том, что указанные рекомендации некорректно воспроизводят базовые нормы законодательства относительно правового зонирования, на котором и

основаны Правила для Хабаровска. Для обоснования этого принципиального заключения ограничимся только самыми важными положениями.

1. Первый вопрос, который возникает применительно к рекомендациям МДС 30-1.99, относится к области их применения. Номинально утверждается, что эта область перекрывает и разработку градостроительной документации, и местных нормативных правовых актов — “Правил застройки и землепользования”. Внимательный анализ текста рекомендаций показывает, однако, что в действительности эта область ограничена только разработкой градостроительной документации и не может быть автоматически распространена на разработку Правил. Причины состоят в следующем:

Рекомендации вообще не используют понятие “правовое зонирование”. Они оперируют только понятием “зонирование”. Между тем Градостроительный кодекс вводит четкое различие между этими двумя понятиями. Это различие не чисто формальное, но глубоко содержательное. Его надо ясно понимать.

Согласно Градостроительному кодексу (статья 1):

- “зонирование — деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование”;

- “правовое зонирование — деятельность органов местного самоуправления в области разработки и реализации правил застройки территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований”;

- “правила землепользования и застройки ... (далее — правила застройки) — нормативные правовые акты органов местного самоуправления, регулирующие использование и изменения объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов”.

Следует обратить внимание на одно обстоятельство принципиальной важности. Сказано: “зонирование — деление территории на зоны **при градостроительном планировании** развития территорий и поселений...”. Из этого следует:

- “зонирование” осуществляется при разработке генерального плана города (поскольку на местном уровне есть только один документ градостроительного планирования — генеральный план);

- посредством “зонирования” (т.е. посредством работ по градостроительному планированию) еще не устанавливаются градостроительные регламенты;

- градостроительные регламенты устанавливаются не “зонированием”, а “правовым зонированием”, т.е. не посредством градостроительной документации, а посредством местных нормативных правовых актов — Правил застройки.

Вольно или невольно в рекомендациях МДС 30-1.99 произошла тройкая подмена. Неадекватно закону трактуемое в этом документе понятие “зонирование”. Оно:

- 1) подменило “правовое зонирование” и тем самым вопреки закону просто упразднило последнее;

- 2) вопреки закону “перетянуло на себя” не свойственные ему функции по установлению градостроительных регламентов;

- 3) “перетянув на себя” установление градостроительных регламентов, “зонирование” вопреки закону упразднило как самостоятельную деятельность работы по подготовке местных нормативных правовых актов. Они превращены в несамостоятельный придаток градостроительной документации, решения которой, опять-таки вопреки закону, должны автоматически транслироваться в нормативных актах.

То, что основанные на правовом зонировании Правила не являются подчиненным градостроительной документации инертным и автоматическим ретранслятором ее решений, подтверждается Градостроительным кодексом РФ, например пунктом 8 статьи

35: “В период разработки нового генерального плана ... действует ранее утвержденный генеральный план в части, не противоречащей правилам застройки”. Из этого следует: а) подтверждение большей юридической силы Правил застройки по отношению к генеральному плану; б) утверждение о том, что положения генерального плана не автоматически транслируются в Правила застройки, которые разрабатываются впервые, а учитываются особым образом, при этом в Правилах допускаются отклонения от исходных положений генерального плана; в) положения вновь разработанного, откорректированного генерального плана используются как основания для внесения дополнений и изменений (когда это необходимо) в уже действующие Правила застройки.

Суммируя сказанное выше, можно сказать, что область применения рекомендаций МДС 30-1.99, которые оперируют исключительно термином “зонирование”, и формально, и содержательно ограничивается только деятельностью по разработке градостроительной документации. Эта область никак не может быть автоматически распространена (только по факту номинальной декларации) на деятельность по подготовке основанных на правовом зонировании местных нормативных правовых актов — “Правил застройки и землепользования”. В этом отношении нет никаких оснований говорить об обязательности следования рекомендациям МДС 30-1.99 при подготовке указанных нормативных актов.

2. Рекомендации МДС 30-1.99 не соответствуют Градостроительному кодексу РФ в части определения содержательного соотношения решений градостроительной документации и Правил застройки.

Первопричина расхождения с законом состоит в том, что авторы рекомендаций некорректно трактуют само понятие “зонирование”. В Градостроительном кодексе сказано: “зонирование — деление территории на зоны **при градостроительном планировании** развития территорий и поселений”. Из этого следует:

- “зонирование” осуществляется при разработке генерального плана города (поскольку на местном уровне есть только один документ градостроительного планирования — генеральный план);

- “зонирование” не делается при разработке “градостроительной документации о застройке” — проектов планировки, межевания и застройки. Этот вывод подтверждается также положениями соответствующих статей Градостроительного кодекса (58, 59, 60), где описывается содержание указанных проектов и где не упоминается “зонирование”.

Между тем рассматриваемые рекомендации утверждают обратное: схемы зонирования делаются не только в составе документации о градостроительном планировании, но и документации о застройке — проектов планировки, межевания и застройки.

Таким образом, рекомендации МДС 30-1.99 противоречат Градостроительному кодексу, который утверждает следующее: “зонирование” осуществляется посредством разработки генерального плана, а “правовое зонирование” — посредством разработки местного нормативного правового акта — Правил застройки. Это важно в двух отношениях:

- 1) Градостроительный кодекс, упразднив зонирование на уровне проектов планировки и ниже, ввел новшество, которого раньше не было. Ранее господствовал “принцип матрешки”: каждый без исключения вид градостроительной документации должен был содержать “функциональное зонирование”. На каждом последующем уровне проектирования корректировались решения предшествующего уровня: функциональное зонирование генерального плана города содержало только самые общие приблизительные решения, которые не могли быть иными и должны были уточняться функциональным зонированием проектов детальной планировки (ПДП) для отдельных районов го-

рода, последующие после ПДП проекты застройки для еще более мелких частей города (кварталов) продолжали уточнять ранее приблизительно установленное функциональное зонирование. При этом градостроительная документация, разрабатываемая применительно к массивам городских территорий, вообще не приводила к окончательным решениям в части назначения конкретных земельных участков. Это была задача другого вида документации: только после завершения проектной архитектурно-строительной документации применительно к тому или иному земельному участку можно было сказать окончательно, по какому “целевому назначению” этот участок может использоваться. При такой системе существовала (и еще в большинстве городов не преодолена) ситуация, когда даже при наличии комплектной градостроительной документации имеет место перманентная правовая неопределенность в части разрешенного использования конкретных земельных участков;

2) введенные Градостроительным кодексом изменения позволяют существенно сократить и упростить процесс установления характеристик разрешенного использования земельных участков. Этот процесс становится более рациональным и оформленным в правовом отношении: начальное “зонирование” генерального плана устанавливает общие прогнозируемые ориентиры городского развития на долгосрочную перспективу; последующее “правовое зонирование” Правил застройки, используя предваряющее “зонирование” генерального плана, доводит его до уровня юридически обязательных требований в форме градостроительных регламентов (которые генеральным планом не устанавливаются). После введения основанных на правовом зонировании Правил застройки снимается неопределенность в части разрешенного использования земельных участков в городе.

Согласно Градостроительному кодексу, обобщенная последовательность преобразованного процесса такова:

- разрабатывается генеральный план города как документ долгосрочного планирования, в котором укрупненно определяются основные направления развития, и в том числе проводится “зонирование” (но еще без установления градостроительных регламентов, которые, согласно Кодексу, вводятся не генеральным планом, а Правилами застройки);

- разрабатывается местный нормативный правовой акт — “Правила застройки и землепользования”. Основанием для такой разработки может быть не только вновь разработанный генеральный план, но и продолжающий действовать на данный момент времени генеральный план. Правила а) “переводят” на правовой язык общие (для отдельных участков еще неконкретные) решения генерального плана и тем самым обеспечивают его последовательную реализацию и внесение текущих изменений по установленным процедурам и б) корректируют устаревшие решения. Правила содержат юридическое описание разрешенного использования и изменения объектов недвижимости (градостроительный регламент) применительно к различным зонам города. Тем самым создается первый необходимый компонент для формирования земельных участков как объектов недвижимости;

- на основе “Правил застройки и землепользования” разрабатывается (в случаях, когда это необходимо) “градостроительная документация о застройке поселений” в виде проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки или комбинаций таких проектов. Указанными проектами создается другой компонент, необходимый для формирования земельных участков как объектов недвижимости, а именно устанавливаются их границы, в том числе с использованием красных линий.

Заложенная Градостроительным кодексом схема указывает наиболее короткий и эффективный путь к достижению итогового результата — формированию земельных участков как объектов недвижимости, подготовленных для вовлечения в оборот. Реко-

мендации МДС 30-1.99, напротив, “не заметив” новых норм Градостроительного кодекса, воспроизводят схему, которая действовала прежде, а после его введения стала неадекватной закону.

3. Есть “лакмусовая бумажка”, которая позволяет определить соответствие того или иного документа нормам правового зонирования. В пункте 4 статьи 39 Градостроительного кодекса сказано: “Правовой режим, установленный для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом, применяется в равной мере ко всем расположенным в ней земельным участкам, иным объектам недвижимости”. Эта норма закрепляет истинный смысл зонального принципа регулирования.

Есть другой альтернативный принцип индивидуального (не зонального) регулирования. Согласно этому принципу, различные земельные участки, несмотря на их нахождение в пределах одной и той же зоны, регулируются в индивидуальном порядке, т.е. к соседним участкам той же зоны могут применяться разные требования. В этом состоит один из главных парадоксов ныне практикуемой в России системы градорегулирования: классический принцип индивидуального регулирования “прикрыт” терминологией, свойственной принципу зонального регулирования. Имеет место подмена понятий и смыслов, что затрудняет диалог профессионалов, “путает карты” при попытках прояснить позиции.

Попали в ловушку этого парадокса и рассматриваемые рекомендации МДС 30-1.99. Под прикрытием “зональной терминологии” предлагается, по существу, индивидуальный принцип регулирования. Это видно на следующем примере. Применительно к одной и той же зоне предлагается фиксировать долю территории для различных функций. Это означает, что:

1) регламент построен таким образом, что он не адресуется земельным участкам непосредственно, а приписывается к частям городской территории;

2) по причине “непривязанности” к участкам такой регламент нельзя использовать непосредственно. Его надо будет уточнять в индивидуальном порядке применительно к каждому участку зоны. Другими словами, такой регламент остается незавершенным и неопределенным в юридическом отношении. Неопределенность требует трактовки. Трактовать будут чиновники, но не инвесторы и не владельцы недвижимости. Примечательно, что эта незавершенность регламента имеет место несмотря на наличие многих уровней зонирования. Это не может быть расценено иначе, как тревожный знак-указатель на неэффективность избранной системы градорегулирования;

3) не выполняется норма закона, требующая, чтобы градостроительный регламент зоны применялся ко всем расположенным в ней земельным участкам в равной мере.

Получается, что и в этом чрезвычайно важном вопросе рекомендации МДС 30-1.99 не соответствуют нормам закона.

4. Рассматривая вопрос о применимости рекомендаций МДС 30-1.99 при разработке Правил, нельзя обойти вниманием тему комплексности этих рекомендаций. И формально, и по существу рекомендации относятся к “разработке схем зонирования территории городов”, а также к установлению градостроительных регламентов. Нельзя не заметить, что это важная, но все же только часть того, что должен содержать местный нормативный правовой акт — “Правила застройки и землепользования”. Согласно пункту 1 статьи 39 Градостроительного кодекса: “Правила застройки являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности”. Другими словами, Правила, помимо схемы (карты) правового зонирования и градостроительных регламентов, должны со-

держать и описание “порядка осуществления градостроительной деятельности”. Об этом компоненте в рассматриваемых рекомендациях нет ни слова.

Между тем этот компонент чрезвычайно важен и необходим. Действительно, нельзя не видеть связь между наличием и формами представления градостроительных регламентов, с одной стороны, и процедурами предоставления земельных участков для застройки, с другой стороны. Более того, подготовку градостроительных регламентов следует рассматривать как способ кардинально воздействовать на преобразование процедур инвестиционно-строительной деятельности. Это относится к той их части, которая связана с обеспечением возможности приобретать права собственности или долгосрочной аренды на земельные участки в начале, а не в конце инвестиционно-строительного процесса (как это происходит сейчас) с тем, чтобы иметь возможность получать кредиты под залог этих прав, расширять доступ к земле и строительству (прежде всего жилищному) большему количеству лиц (чем это имеет место сейчас) и т.д. Уже имеется опыт, когда подобные нормы предоставления земельных участков фиксируются в местных нормативных правовых актах. В их число входит и проект «Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске».

По указанным причинам есть проблемы применимости рекомендаций МДС 30-1.99, которые освещают только часть вопросов, подлежащих ответу в Правилах, и не затрагивают другую достаточно существенную часть вопросов.

Не обременяя читателей рассмотрением других менее важных позиций и суммируя все вышесказанное относительно применимости рекомендаций МДС 30-1.99, можно сделать следующие выводы:

1) при составлении указанных рекомендаций проявилась “инерция воспроизводства” прежних нерыночных схем градорегулирования, предвзятость по отношению к новым нормам правового зонирования, введенным Градостроительным кодексом, что сказалось на их неадекватной трактовке;

2) указанные обстоятельства сужают легитимную область применимости указанных рекомендаций, которая может быть сведена, по существу, только к разработке градостроительной документации — генеральных планов городов;

3) будучи полезными при разработке генеральных планов городов, рекомендации МДС 30-1.99 не обладают необходимым уровнем адекватности нормам законодательства для того, чтобы в равной мере использовать их при разработке местных нормативных правовых актов — “Правил застройки и землепользования”.

6. Заключение

На данном этапе идет процесс адаптации системы градорегулирования к новым условиям, связанным с формированием цивилизованного рынка недвижимости. Контуры этого процесса уже обозначены действующим законодательством. Естественно, что остаются проблемы, часть которых была изложена в предшествующих разделах книги и которые предстоит последовательно и целенаправленно преодолевать. Но при этом важно отметить, что значительная роль в предстоящих преобразованиях принадлежит исполнительным и представительным органам местного самоуправления, которые наделены необходимыми полномочиями, а также общественным объединениям, жителям города. От их активности зависит качество подготавливаемых документов, направленных на преодоление кризисной ситуации и улучшение правовых условий для активной и плодотворной деятельности в различных сферах городского хозяйства, включая сферы инвестиций, бизнеса и строительства.

Процесс подготовки проекта местного нормативного правового акта — “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске” переходит в завершающую стадию. Все заинтересованные читатели имеют возможность познакомиться с прилагаемым ниже текстом проекта этого акта и прислать свои замечания и предложения по адресу, указанному во введении. Поступившие предложения будут использованы для улучшения проекта документа перед его направлением на утверждение в Городскую думу.

**«ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ И
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
В ГОРОДЕ ХАБАРОВСКЕ»**

**Проект местного нормативного правового акта
2-я редакция**

“ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ГОРОДЕ ХАБАРОВСКЕ”

ЧАСТЬ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ОСНОВЕ ПРАВОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1.1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия

Понятия, использованные в настоящих Правилах, применяются в следующем значении.

Блокированный жилой дом — здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок.

Виды разрешенного использования недвижимости — виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в объектах недвижимости, на них расположенных, разрешено в силу наименования этих видов в статье 25 настоящих Правил при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Владелец земельного участка — физическое или юридическое лицо, обладающее одним из видов прав на земельный участок — правом собственности, правом аренды, правом бессрочного пользования или правом пожизненного наследуемого владения.

Водоохранная зона — территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Высота строения — расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Градостроительная документация — документация о градостроительном планировании развития территории города (генеральный план города, проект черты города, другая документация), а также о застройке территории города (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки, другие проекты).

Градостроительный регламент — совокупность установленных настоящими Правилами видов, параметров и характеристик разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) в пределах каждой зоны.

Земельный участок — часть земной поверхности, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и установленные ограничения на использование, представленные градостроительными регламентами, сервитутами.

Зона (территориальная зона) — территория, применительно к которой (и соответственно ко всем земельным участкам, там расположенным) устанавливается градостроительный регламент разрешенного использования и строительного изменения объектов недвижимости.

Изменение недвижимости — изменение вида (видов) использования земельного участка, или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства, изменение размеров земельного участка.

«Иные объекты недвижимости» — данная фраза является неотъемлемой частью словосочетания «земельные участки, иные объекты недвижимости», где «иные объекты недвижимости» означает здания, строения, сооружения.

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры — комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города.

Кондоминиум — единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) — частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Коэффициент использования земельного участка — отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

Красные линии — границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры города от улиц, проездов и площадей.

Линии регулирования застройки — линии, устанавливаемые с отступом от красных линий или от границ земельных участков и предписывающие места расположения на плане внешних контуров проектируемых и возводимых строений.

Межевание — комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Минимальные площадь и размеры земельных участков — показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, которые выделяются на карте правового зонирования.

Многоквартирный жилой дом — жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

Недвижимость — земельные участки и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья.

Отклонения от Правил — санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства — высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное

затруднениями или невозможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

Правовое зонирование — деятельность органов местного самоуправления города по разработке и реализации Правил застройки и землепользования посредством разделения территории города на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

Прибрежная защитная полоса — часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Проектная документация — документация, подготавливаемая применительно к отдельным земельным участкам для строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений, их частей и используемая для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

Процент застройки участка — выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая часть площади земельного участка может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

Публичный сервитут — право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное посредством нормативного правового акта или договора между администрацией города и физическим или юридическим лицом.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости — использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование недвижимости, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты.

Разрешение на строительство — документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя земельного участка, иного объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. Предоставляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке.

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

Частный сервитут — право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между частными лицами (физическими или юридическими).

Статья 2. Основания введения, сфера действия, назначение и структура Правил

1. “Правила застройки и землепользования в городе Хабаровске” являются местным нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края, Уставом города Хабаровска, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Хабаровска, а также с учетом положений нормативных и градостроительных документов

(включая генеральный план города), определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города Хабаровска, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

2. Настоящие Правила применяются наряду с:

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Хабаровска;
- нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

3. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти и управления (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории города Хабаровска, а также судебных органов — как основание для разрешения споров по вопросам застройки и землепользования.

Настоящие Правила регламентируют деятельность физических и юридических лиц, а также должностных лиц в отношении:

- правового зонирования территории города и установления градостроительных регламентов по видам, параметрам и характеристикам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделения (межевания) городской территории на земельные участки как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки, согласования и утверждения проектов планировки, межевания;
- разработки и согласования проектной документации;
- предоставления разрешений на строительство, эксплуатацию вновь построенных или реконструированных объектов;
- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и общественных нужд;
- контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан;
- иных действий, связанных с регулированием застройки и землепользования.

4. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят в городе Хабаровске систему регулирования застройки и землепользования, которая основана на:

- правовом зонировании — делении всей территории в границах городской черты на зоны с установлением для каждой из них (и соответственно для всех земельных участков в этих зонах) градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, дополнительных градостроительных регламентов

по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя, экологическим условиям землепользования и застройки;

- межевании — установлении границ земельных участков и их формировании как объектов недвижимости, подготавливаемых для вовлечения в оборот.

5. Система регулирования застройки и землепользования предназначена для:

- реализации планов и программ (в том числе зафиксированных в утвержденной градостроительной документации) развития городской территории, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- повышения эффективности использования городских земель, в том числе путем создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости;

- обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, застройки и землепользования;

- контроля деятельности администрации города со стороны граждан, а также градостроительной (строительной) деятельности физических и юридических лиц со стороны органов надзора.

6. Настоящие Правила содержат три части:

- часть I — "Регулирование застройки и землепользования на основе правового зонирования",

- часть II — "Картографические документы и градостроительные регламенты",

- часть III — "Изложение и извлечения из нормативных правовых актов, содержащих дополнительные нормы регулирования застройки и землепользования".

Часть I настоящих Правил — "Регулирование застройки и землепользования на основе правового зонирования" — представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования застройки и землепользования на основе правового зонирования территории;

- полномочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию и строительному изменению недвижимости;

- порядок предоставления земельных участков для строительства, осуществления контроля над использованием и строительными изменениями недвижимости;

- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений;

- ответственность должностных лиц, граждан и юридических лиц за нарушение Правил.

Часть II Правил — "Картографические документы и градостроительные регламенты" содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости (статья 25), а также описание дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников исто-

рии, культуры и археологического слоя (статья 27), по экологическим условиям (статья 29).

Часть III содержит изложение нормативных правовых актов и/или извлечения из них, которые детализируют правовые нормы части I настоящих Правил относительно порядка их применения, а также другие документы, включая формы заявок, согласований и разрешений, которые сопровождают процедуры предоставления прав на земельные участки, подготовки и осуществления строительства. Местные нормативные правовые акты, изложение или извлечения из которых включаются в часть III настоящих Правил, не могут противоречить нормам, содержащимся в частях I и II Правил.

Статья 3. Вводимые правовым зонированием градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по застройке и землепользованию принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности. Исключения составляют:

- состоящие в официальных списках недвижимые памятники истории и культуры и вновь выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры;

- состоящие в официальных списках памятники природы и охраняемые природные территории, решения по которым принимаются в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране природной среды.

Исключения составляют также транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, на которые действие градостроительных регламентов в части статьи 25 (виды и параметры разрешенного использования недвижимости) не распространяется. Использование территории в границах отвода транспортных и инженерно-технических коммуникаций определяется их целевым назначением. Список видов объектов, разрешаемых к размещению в указанных границах, определяется соответствующими нормативными правовыми актами, утверждаемыми в установленном порядке. Изложение и/или извлечения из этих актов может включаться в часть III настоящих Правил.

2. Зоны выделены на трех картах (видах карт):

- карте правового зонирования города Хабаровска (статья 24),
- карте зон действия ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя (статья 26),
- картах зон действия ограничений по экологическим условиям (статья 28).

3. На карте правового зонирования города Хабаровска (статья 24) выделены зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (статья 25).

Зоны на указанной карте перекрывают всю территорию Хабаровска в пределах городской черты.

Границы зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на карте правового зонирования. Указанные границы устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам города, районов в составе города;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На картах зон действия ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя выделены зоны с приписанными к ним градостроительными регламентами, которые являются дополнительными по отношению к установленным в статье 25 (виды и параметры разрешенного использования недвижимости) и которые относятся к:

- характеристикам и параметрам сомасштабности новых построек ранее возведенным, а также решениям фасадов зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением;
- порядку производства работ в зонах охраны археологического слоя.

5. На картах зон действия ограничений по экологическим условиям выделяются зоны, к которым приписаны дополнительные градостроительные регламенты, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности населения.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости расположенным в двух или более зонах, выделенных на нескольких перечисленных выше картах, применяются все градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам по каждой карте.

7. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (статья 25) для соответствующей зоны, обозначенной на карте правового зонирования (статья 24);
- дополнительным градостроительным регламентам по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя (статья 27) для соответствующих зон, выделенных на карте главы 2.2 Правил;
- дополнительным градостроительным регламентам по экологическим условиям (статья 29) для соответствующих зон, выделенных на картах главы 2.3 Правил;
- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

8. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости (статья 25) включает:

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

- виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости, которые по отношению к последним являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования таковым не является и считается неразрешенным, если иное специально не оговаривается настоящими Правилами применительно к конкретным случаям и местам расположения недвижимости;

- виды использования недвижимости, для которых необходимо получение специальных согласований посредством общественных слушаний в порядке статей 8, 16 настоящих Правил.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 25 Правил, являются не разрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований. В списки статьи 25 могут вноситься дополнения и изменения в порядке статьи 21 Правил.

Для каждой зоны, выделенной на карте правового зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости, если иное не следует из списков статьи 25.

Собственники, пользователи и арендаторы недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и сопутствующие для соответствующих зон карты правового зонирования. В случаях, когда изменение вида использования недвижимости не связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо уведомление соответствующих органов администрации города о намерении и факте изменения одного вида использования недвижимости на другой. В случаях, когда такое изменение связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в соответствии со статьей 17 Правил, а также уведомление соответствующих органов администрации города о факте изменения одного вида использования недвижимости на другой.

9. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного строительного изменения объектов недвижимости (содержащиеся в статье 25 и устанавливаемые для зон, выделенных на карте правового зонирования, и соответственно для каждого земельного участка, в этих зонах расположенного) могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков;

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

- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

- максимальное значение коэффициента использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек — существующих и которые могут быть построены дополнительно — к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой зоне карты правового зонирования.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям сохранности памятников истории и культуры при производстве работ, что подтверждается при согласовании проектной документации (статья 17).

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения функционирования объектов недвижимости на территории одного или нескольких кварталов (зон), расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований посредством общественных слушаний в порядке статей 8, 16 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

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

Администрация города Хабаровска обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации Правил, предоставления и открытой продажи их копий всем заинтересованным лицам;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Управлении архитектуры и градостроительства администрации города (УАиГ), в администрациях районов города Хабаровска;

- предоставления УАиГ физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, а также по изготовлению необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия застройки и землепользования применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам застройки и землепользования в соответствии с законодательством, а также согласно статьям 8, 16, 21 настоящих Правил.

Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил местные нормативные правовые акты города Хабаровска применяются постольку, поскольку они не противоречат Правилам. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. По отношениям, возникшим до введения в действие Правил,

применяются права и обязанности, которые возникнут после введения Правил в действие.

Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- расположены в пределах красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;

- имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 25 Правил);

- 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 статьей 25 Правил применительно к соответствующим зонам.

3. Постановлением мэра города Хабаровска может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов (согласно карте правового зонирования, статья 24) и функционирование которых наносит несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам/стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам постановлением мэра города Хабаровска устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством, и согласно статье 12 настоящих Правил.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Площадь и объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производст-

венной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что производимые действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам.

3. Применительно к земельным участкам, которые не соответствуют Правилам ввиду их небольшого размера и усложненной конфигурации таким образом, что это делает невозможным или существенно затрудняет их эффективное использование, допускается увеличивать степень несоответствия, но только при обязательном условии, что для осуществления строительных намерений получено разрешение на отклонение от Правил в порядке статьи 22.

Глава 1.3. Участники отношений, возникающих по поводу застройки и землепользования

Статья 7. Лица, осуществляющие застройку и землепользование

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией города по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;

- по своей инициативе обращаются в администрацию города о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и, реализуя частные инвестиционно-строительные намерения, осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости, подготавливаемых для вовлечения в оборот, с последующим предоставлением на них прав собственности или аренды;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости.

Указанные и другие действия могут также регулироваться иными местными нормативными правовыми актами, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- возведение некапитальных строений (таких как палатки, киоски и т.д.) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности и передаваемых в краткосрочную аренду (посредством торгов — аукционов, конкурсов или переговоров между этими лицами и администрацией города);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;

- разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки в целях создания кондоминиумов;
- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по застройке и землепользованию.

Изложение или извлечения из нормативных правовых актов, регулирующих вышепоименованные действия, могут включаться в часть III настоящих Правил.

2. Лица, осуществляющие в городе Хабаровске застройку и землепользование от имени государственных органов, подчиняются законодательству и настоящим Правилам в части соблюдения градостроительных регламентов.

Статья 8. Комиссия по застройке и землепользованию. Общественные слушания

1. Комиссия по застройке и землепользованию (далее Комиссия) является консультативным органом при мэре города Хабаровска и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления мэра города и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми мэром города. Указанные документы включаются в часть III настоящих Правил.

Комиссия по застройке и землепользованию:

- проводит общественные слушания в случаях и порядке, определенных пунктом 2 данной статьи, статьями 16 и 21 Правил;
- подготавливает мэру города рекомендации по результатам общественных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с апелляциями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации города, касающихся вопросов застройки и землепользования;
- организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил.

Рекомендации Комиссии рассматриваются мэром города, после чего они могут стать основанием для принятия соответствующих постановлений и распоряжений.

Председателем Комиссии является заместитель мэра города, начальник Управления архитектуры и градостроительства — главный архитектор города.

По должности в состав Комиссии входят руководители (или заместители руководителей) следующих органов:

- Управления архитектуры и градостроительства администрации города,
- Комитета по земельным ресурсам и землеустройству города,
- Департамента муниципальной собственности администрации города,
- Управления экономики, инвестиций и промышленной политики администрации города,
- Межрайонного комитета по охране окружающей среды города Хабаровска и Хабаровского района,
- Городского центра государственного санитарного надзора,
- Отдела юридической экспертизы администрации города.

По решению Городской думы в состав Комиссии включаются 3 депутата.

В состав Комиссии назначаются 4 человека, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, коммерческих и иных организаций. Данная группа лиц включает двух лицензированных архитекторов, рекомендованных Союзом архитекторов города Хабаровска, а также двух человек, рекомендованных Городской думой. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

Общая численность Комиссии — 15 человек.

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

Секретарь Комиссии является служащим Управления архитектуры и градостроительства и не входит в ее состав.

На заседания Комиссии (в том числе проводимые в форме общественных слушаний) в обязательном порядке приглашаются ответственные представители администраций тех районов города, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие решения. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

2. Комиссия по застройке и землепользованию обязана проводить общественные слушания по своей инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц. Общественные слушания проводятся в случаях, когда рассматриваются вопросы о:

- специальных согласованиях, то есть о предоставлении разрешений на особо поименованные Правилами (статья 25) виды использования недвижимости;
- отклонении от Правил (статья 22);
- согласовании проектов планировки-межевания, иной градостроительной документации;
- дополнении и изменении Правил.

Общественные слушания проводятся с целью:

- недопущения ущерба, который может быть нанесен владельцам сопряженных объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается разрешение (специальное согласование, отклонения от Правил, установление границ земельных участков);
- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией города решений по застройке и землепользованию.

Заявка, связанная с проведением общественных слушаний (на специальные согласования, отклонения от Правил, согласования градостроительной документации или на внесение дополнений и изменений в Правила), направляется на имя мэра города Хабаровска. Заявка регистрируется и ее копия не позднее следующего рабочего дня после

поступления направляется председателю Комиссии по застройке и землепользованию. Последний обязан организовать рассмотрение заявки посредством общественных слушаний.

Комиссия в течение 10 дней после регистрации заявки дает оповещение о предстоящем общественном слушании, дата проведения которого устанавливается не ранее 30 дней и не позднее 45 дней с момента оповещения. Оповещение дается в форме:

- публикаций в местных газетах (“Тихоокеанская звезда”, “Хабаровские вести”, других);
- объявлений по местному радио и/или телевидению;
- вывешивания объявлений в зданиях городской и районной администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

Оповещение должно содержать информацию о:

- характере обсуждаемого вопроса,
- дате, времени и месте проведения публичного слушания,
- дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

По запросу Комиссии соответствующие органы готовят и предоставляют в согласованные сроки официальные заключения по предмету общественных слушаний.

В процессе общественных слушаний ведется протокол. По итогам слушаний Комиссия в 7-дневный срок подготавливает рекомендации, которые вывешиваются на специальном стенде в здании администрации города и в виде проекта соответствующего постановления (распоряжения) представляются мэру города для принятия соответствующего решения.

Статья 9. Управление архитектуры и градостроительства администрации города, иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование

1. Управление архитектуры и градостроительства администрации города Хабаровска является подразделением администрации города, выполняющим функции органов местного самоуправления по вопросам регулированию градостроительной (строительной) деятельности на территории города. Управление осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением, утвержденным мэром города.

В обязанности Управления архитектуры и градостроительства администрации города в части реализации и применения настоящих Правил входит:

- подготовка для мэра города и Городской думы регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них дополнений и изменений;
- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;
- участие в согласовании градостроительной и проектной документации на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, предоставление разрешений на строительство, участие в приемке завершенных строительством объектов;

- предоставление по запросу Комиссии заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

- организация и ведение градостроительного кадастра — информационной системы мониторинга процессов застройки и землепользования, состояния инженерно-технической инфраструктуры, экологической обстановки, состояния фонда застройки; в случае делегирования соответствующих полномочий — участие в ведении государственного земельного кадастра;

- ведение карты правового зонирования и внесение в нее утвержденных дополнений и изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной градостроительной документации;

- проведение проверок строящихся, реконструируемых объектов (независимо от форм собственности и источников финансирования) на соблюдение технологии выполнения строительно-монтажных работ, соответствие строительства утвержденной проектной документации и на соблюдение организационно-правового порядка строительства, реконструкции;

- другие обязанности.

2. При Управлении архитектуры и градостроительства администрации города Хабаровска действует Градостроительный совет, который является консультативным органом при начальнике Управления — главном архитекторе города Хабаровска.

Совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о Градостроительном совете, утверждаемым начальником Управления.

Председателем Совета является главный архитектор города. Секретарь Совета является служащим управления и не входит в состав Совета.

На заседания Совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Совет подготавливает рекомендации главному архитектору города по вопросам:

- разработки и реализации градостроительной политики;
- согласования градостроительной документации, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств государственного и местного бюджетов;

- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила;

- размещения объектов декоративно-монументального искусства;

- проведения архитектурных конкурсов;

- иным вопросам, входящим в компетенцию главного архитектора города.

3. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству города Хабаровска является органом государственного управления, подчиненным Комитету по земельным ресурсам и землеустройству Хабаровского края, и осуществляет свою деятельность на основании земельного законодательства Российской Федерации, Хабаровского края, местных нормативных правовых актов города Хабаровска, включая настоящие Правила и Положения о Комитете.

По вопросам реализации и применения настоящих Правил Комитет:

- по запросу Комиссии по застройке и землепользованию предоставляет ей заключения относительно специальных согласований, иных вопросов;

- участвует в разработке и осуществлении городской земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений о дополнении и изменении Правил;

- участвует в ведении государственного земельного кадастра, удостоверяет планы земельных участков, осуществляет мониторинг земель;

- участвует в организации и проведении торгов — аукционов, конкурсов по продаже земельных участков, а также права аренды земельных участков, участвует в проведении переговоров с заявителями о предоставлении земельных участков в собственность, владение, пользование, в том числе на условиях аренды;

- на основании постановлений мэра города Хабаровска и постановлений глав администраций районов города оформляет и выдает физическим и юридическим лицам государственные акты (свидетельства) на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей;

- согласовывает решения о предоставлении и изъятии земельных участков;

- осуществляет контроль за использованием и охраной земель;

- осуществляет иные функции в соответствии с законодательством и Положением о Комитете.

4. По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы — Департамент муниципальной собственности, органы санитарно-эпидемиологического, ветеринарного, пожарного надзора и другие:

- по запросу Комиссии по застройке и землепользованию предоставляют ей заключения по вопросам, связанным с проведением общественных слушаний;

- участвуют в регулировании и контроле застройки и землепользования в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

Глава 1.4. Организация процесса формирования земельных участков как объектов недвижимости и их предоставления физическим и юридическим лицам

Настоящая глава определяет условия и общие принципы организации процесса формирования земельных участков как объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности и подготавливаемых для вовлечения в оборот, а также основы порядка предоставления администрацией города сформированных для строительства земельных участков физическим и юридическим лицам на правах аренды или собственности, если иное не предусмотрено законодательством в части указанных прав. Нормы настоящей главы детализируются в соответствующих местных нормативных правовых актах, изложение которых включается в часть III настоящих Правил.

Статья 10. Основные нормы, регулирующие действия по формированию и предоставлению земельных участков

1. Передача прав на земельные участки физическим и юридическим лицам осуществляется посредством торгов — аукционов, конкурсов или переговоров между уполномоченными органами администрации города с лицами, подавшими заявки на приобретение этих прав.

Торги (аукционы, конкурсы) проводятся во всех случаях предоставления органами местного самоуправления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности в пределах городской черты, физическим, юридическим лицам, кроме тех

случаев, когда допускаются переговоры администрации города с заявителями — инициаторами передачи прав на земельные участки для строительства.

Предоставление земельных участков для строительства посредством переговоров администрации города с заявителями может проводиться:

- в случае поступления заявки на предоставление земельного участка, применительно к которому повторное проведение торгов не выявило победителя;
- в случае, когда физическое или юридическое лицо, проявив инвестиционную инициативу, направило в администрацию города заявку о предоставлении земельного участка (участков) при том, что на момент подачи заявки администрация города не имела утвержденного плана действий по формированию запрашиваемого участка (участков) и выставления его (их) на торги.

Во втором случае за администрацией города сохраняется право организовать по поводу поступившей заявки торги (аукцион, конкурс). Это право администрации может быть использовано при условии, что инициатор подачи первичной заявки в течение 45 дней со дня ее подачи (или иного согласованного срока) не заключил с администрацией города договор на проведение подготовительных работ по формированию запрашиваемого участка, участков.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности в пределах городской черты, могут быть переданы администрацией города физическим и юридическим лицам для строительства на правах аренды или собственности (если иное не установлено законодательством в части указанных прав) при условии, что на момент передачи указанных прав эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов), и для них установлены:

- необходимые ограничения на использование и застройку (градостроительные регламенты),
- границы.

3. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- органов местного самоуправления, государственных органов;
- физических и юридических лиц.

Подготовительные работы проводятся Управлением архитектуры и градостроительства администрации города или по его заданию иными организациями, имеющими лицензии на выполнение соответствующих работ.

В случаях, когда инициаторами предоставления земельных участков являются физические или юридические лица, подготовительные работы проводятся на основе договоров между этими лицами и Управлением архитектуры и градостроительства, действующим от лица администрации города.

Форма примерного договора на проведение подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости содержится в части III настоящих Правил.

4. Работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости осуществляются посредством подготовки планов земельных участков, которые затем прилагаются к договорам купли-продажи или договорам аренды земельных участков в качестве неотъемлемой части этих договоров.

5. Планы земельных участков могут подготавливаться:

- без предварительной разработки схемы межевания или проекта планировки-межевания (в случаях, когда для установления границ земельного участка не возникает необходимости установления или изменения границ сопряженных участков, а также красных линий);

- с предварительной разработкой схемы межевания территории (в случаях, когда для установления границ земельного участка, участков возникает необходимость в установлении или изменении границ сопряженных участков, но нет необходимости устанавливать или изменять красные линии);

- с предварительной разработкой градостроительного документа — проекта планировки-межевания территории (в случаях, когда для установления границ земельного участка, участков возникает необходимость и в установлении или изменении границ сопряженных участков, а также в установлении или изменении красных линий).

Решение о способе подготовки плана земельного участка (с или без предварительной разработки схемы межевания или градостроительного документа — проекта планировки-межевания) принимается Управлением архитектуры и градостроительства администрации города с учетом наличия утвержденной градостроительной документации применительно к территории расположения запрашиваемого земельного участка.

В случаях, когда план земельного участка подготовлен как самостоятельный документ (без предварительной разработки схемы межевания или проекта планировки-межевания), он рассматривается на общественных слушаниях с участием владельцев, пользователей сопряженных земельных участков и с учетом результатов этих слушаний утверждается главным архитектором города.

Схема межевания обсуждается на общественных слушаниях и с учетом их результатов утверждается главным архитектором города. Проект планировки-межевания после его обсуждения на общественных слушаниях утверждается в порядке, установленном применительно к градостроительной документации.

Планы земельных участков до их выдачи заявителям удостоверяются ответственными представителями Комитета по земельным ресурсам и землеустройству города Хабаровска.

6. План земельного участка подготавливается в соответствии с формой, содержащейся в части III настоящих Правил, и включает две неотъемлемые части:

- а) чертеж границ земельного участка,
- б) описание градостроительных регламентов разрешенного использования земельного участка.

Чертеж границ земельного участка выполняется на топографической съемке и включает:

- адрес расположения земельного участка,
- кадастровый номер земельного участка (при наличии),
- обозначение масштаба,
- площадь земельного участка,
- границы земельного участка с указанием координат поворотных точек,

- минимальные отступы планируемых строений от границ земельного участка — “пятно застройки”, за пределами которого возводить строения запрещено,
- обозначение трасс проходящих по земельному участку инженерно-технических коммуникаций и границ зон действия публичных сервитутов (при наличии),
- существующие строения, включая строения, не соответствующие Правилам,
- иные обозначения.

Описание градостроительных регламентов разрешенного использования земельного участка включает:

- указание зоны (зон) расположения земельного участка согласно карте правового зонирования, иным картам;
- список видов разрешенного использования земельного участка (в форме ссылки на соответствующие позиции статьи 25 Правил или выписки из Правил применительно к зоне расположения земельного участка);
- предельные значения параметров разрешенного строительства на участке (показатели минимальных отступов от границ участка для обозначения места разрешенного возведения построек; предельная высота или этажность (максимальная и/или минимальная) разрешенных построек, максимальный процент застройки участка, другие параметры);
- при необходимости (в случае расположения участка в зонах соответствующих ограничений), дополнительные градостроительные регламенты — требования к застройке по условиям охраны памятников истории и культуры, археологического слоя, санитарным, водоохраным и иным экологическим условиям землепользования и застройки.

7. На стадии подготовительных работ по формированию земельных участков могут определяться предварительные условия их подключения к инженерно-техническим коммуникациям. Отсутствие указанных условий не является препятствием для заключения договоров купли-продажи или аренды земельных участков, равно как и государственной регистрации этих договоров.

8. По итогам торгов или переговоров администрации города с заявителем заключается договор купли-продажи или аренды земельного участка, к которому прилагается утвержденный и удостоверенный план земельного участка.

Победитель торгов или заявитель вступает в права собственника или арендатора земельного участка с момента государственной регистрации договора купли-продажи или аренды земельного участка в Хабаровском краевом учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Примерный договор долгосрочной аренды сформированного земельного участка содержится в части III настоящих Правил.

9. План земельного участка используется как обязательное основание для разработки, согласования и утверждения проектной документации, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

Собственники или арендаторы земельных участков (а также их доверенные лица — подрядчики, разработчики проектной документации) вправе принимать приемлемые для них планировочные, архитектурные, конструктивные и иные решения в отношении проектируемого на сформированном земельном участке объекта при условии, что эти решения не выходят за пределы установленных градостроительных регламентов, ограничений, налагаемых сервитутами, и соответствуют строительным нормам и правилам.

Статья 11. Порядок проведения подготовительных работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости

1. Указанный порядок устанавливается применительно к особенностям предоставления земельных участков посредством торгов (аукционов, конкурсов) и переговоров администрации города с заявителями.

2. В случаях проведения торгов Управление архитектуры и градостроительства до их объявления проводит (при необходимости совместно с иными органами, организациями) соответствующие предварительные работы по подготовке, согласованию, утверждению и удостоверению планов земельных участков, а также выполняет и/или координирует иные предварительные работы, которые могут включать:

- составление сводного заключения о возможностях, условиях и ориентировочной стоимости подключения к различным видам инженерно-технических коммуникаций,
- определение (при необходимости) требуемого от победителя торгов вклада в благоустройство и развитие социальной инфраструктуры города,
- определение иных необходимых характеристик и сведений по предмету торгов.

В случаях, определяемых Управлением архитектуры и градостроительства, к подготовительным работам могут привлекаться организации, ответственные за содержание и развитие сетей инженерно-технического обеспечения, но не подчиненные администрации города. Такие работы осуществляются на основе договоров между администрацией города и указанными организациями. В договорах, в частности, определяются:

- характер, объем и сроки проводимых указанными организациями подготовительных работ, формы предоставления итоговых материалов для включения в пакет документов, необходимых для проведения торгов;
- обязательства указанных организаций перед администрацией города по предоставлению в согласованные сроки инженерно-технических ресурсов необходимого объема и качества (при выполнении победителем торгов заранее оговоренных условий);
- принципы определения стоимости производимых указанными организациями подготовительных работ, в том числе на основе определенных в установленном порядке тарифов и удельных показателей трудозатрат;
- обязательство администрации города перед указанными организациями оплатить стоимость выполненных подготовительных работ, для чего могут быть использованы средства, поступившие от участников торгов за приобретение документации по торгам и/или от победителя торгов за приобретение земельного участка или права его аренды.

По каждому предмету торгов комплектуются материалы и документы, которые должны содержать:

- регистрационный номер предмета торгов;
- проект договора купли-продажи или аренды земельного участка, включающий в качестве приложений: утвержденный и удостоверенный план земельного участка, а также, при необходимости, график платежей, другие приложения;
- сводное заключение о возможностях, условиях и ориентировочной стоимости подключения к различным видам инженерных коммуникаций;
- описание требуемого от победителя торгов вклада в благоустройство и развитие инфраструктуры города (при необходимости);

- начальную цену предмета торгов;
- сведения об экологическом состоянии земельного участка;
- другие сведения о предмете торгов.

3. В случаях предоставления земельных участков посредством переговоров администрации города с заявителями подготовительные действия осуществляются в следующей последовательности.

Физические и юридические лица, заинтересованные в приобретении прав на земельные участки для строительства, подают соответствующие заявки в Управление архитектуры и градостроительства города, где они регистрируются. В срок до 14 дней подготавливается заключение, которое подписывается начальником управления и передается заявителю. Заключение содержит мотивированное решение о:

- принципиальной возможности предоставления запрашиваемого участка (участков) и способе передачи прав на земельный участок — посредством выставления участка на торги или посредством переговоров администрации города с заявителем;
- последовательности подготовки плана запрашиваемого земельного участка — с или без предварительной разработки схемы межевания или проекта планировки-межевания.

В случае принятия решения о принципиальной возможности предоставления запрашиваемого участка (участков) и передаче его (их) посредством переговоров Управление архитектуры и градостроительства, действуя от имени администрации города, заключает с заявителем договор на проведение подготовительных работ по формированию земельного участка (участков) как объекта недвижимости (форма договора содержится в части III настоящих Правил). Договор заключается в срок до одного месяца со дня принятия решения.

В случае принятия отрицательного решения заявитель имеет право обратиться в Комиссию по застройке и землепользованию, которая подготавливает рекомендации мэру города для принятия окончательного решения по рассматриваемому вопросу.

Договор на проведение подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости включает:

- обязательства заявителя (в части соблюдения сроков заключения с администрацией города договора купли-продажи или договора аренды сформированного земельного участка, соблюдения иных обязательств и условий);
- обязательства администрации (в части заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, участков после завершения подготовительных работ; получения предварительных условий обеспечения земельного участка инженерно-техническими ресурсами, согласования подготовленных документов; компенсации затрат заявителя на разработку схемы межевания или проекта планировки-межевания территории (за исключением доли затрат, приходящихся на формирование запрашиваемого участка), в том числе путем уменьшения выплат за предоставляемый участок или права его аренды на величину затрат, потраченных заявителем на выполнение общественно необходимых работ по межеванию городской территории);
- иные положения, регламентирующие условия выполнения подготовительных работ.

Прилагаемое к договору задание на проведение подготовительных работ составляется Управлением архитектуры и градостроительства совместно с заявителем (инвестором). Основанием для составления задания являются:

- инвестиционно-строительные намерения заявителя, состояние и планы развития территории расположения запрашиваемого земельного участка;
- настоящие Правила в части градостроительных регламентов.

Заданием определяется последовательность действий по подготовке плана земельного участка (с или без предварительной разработки схемы межевания или проекта планировки-межевания сопряженной территории), состав итоговых материалов, порядок их согласования и утверждения.

В состав схемы межевания и проекта планировки-межевания территории включаются следующие материалы: опорный план; схема границ земельных участков; схема транспортных и пешеходных путей, инженерных сетей и сооружений; пояснительная записка. Кроме этого, проект планировки-межевания содержит чертеж (акт) красных линий и схему общеплощадочной вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. На схеме границ земельных участков могут указываться участки, зарезервированные для общественных нужд — прокладки дорог, проездов, инженерно-технических коммуникаций, размещения объектов общественного обслуживания.

Заявитель (инвестор), оплативший подготовительные работы и получивший утвержденный и удостоверенный план сформированного земельного участка, обращается с заявкой в администрацию города о заключении договора аренды или договора купли-продажи участка.

Уполномоченный орган администрации города совместно с заявителем готовит проект постановления мэра города о передаче прав на земельный участок, прилагаемый договор аренды земельного участка или договор купли-продажи участка, заключение об оценке стоимости земельного участка, а также график платежей.

После выхода постановления мэра города о предоставлении земельного участка на правах аренды или собственности уполномоченный орган администрации города направляет заявителю счет для оплаты стоимости земельного участка или аренды в соответствии с графиком платежей. После перечисления заявителем соответствующей суммы на субсчет городского бюджета, а также оплаты работ по оформлению документов заявителю выдается договор аренды или государственный акт (свидетельство) на право собственности на землю. Приобретенные заявителем права собственности или аренды подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

4. Лица, приобретшие посредством торгов или переговоров с администрацией города права собственности или аренды земельных участков, заключают договоры подряда на разработку проектной документации, согласуют ее, получают разрешения на строительство, осуществляют строительство, обеспечивают приемку построенного объекта и начинают его использовать в порядке, определенном главой 1.6 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами.

Глава 1.5. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов

Статья 12. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд

1. Порядок изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд определяется законами, иными нормативными правовыми актами. Настоящими Правилами, иными местными нормативными правовыми актами (которые могут включаться в часть III Правил) конкретизируются основания и условия изъятия земельных участков применительно к особенностям города Хабаровска.

2. Основаниями принятия органами местного самоуправления города Хабаровска решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке и с учетом положений настоящих Правил (в части обязательности проведения публичных слушаний) градостроительные документы — проекты планировки-межевания частей территории города.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

3. Муниципальными нуждами города Хабаровска, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- необходимость строительства объектов общего пользования, инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с утвержденным проектом планировки-межевания, а именно: бульваров, парков, скверов, набережных, пляжей, улиц, дорог, мостов, туннелей, эстакад и других транспортных сооружений, магистральных и распределительных инженерных сетей и сооружений, объектов здравоохранения, ветеринарии, учреждений охраны правопорядка, пожарных частей и депо, общеобразовательных школ и дошкольных учреждений;

- подтвержденная решением представительного органа местного самоуправления города Хабаровска необходимость реконструкции территорий, застроенных аварийным фондом, при условии уплаты выкупной цены владельцам недвижимости, либо на основе соглашений между администрацией города (либо застройщиками — доверенными лицами администрации) и владельцами, квартиросъемщиками, предусматривающих предоставление адекватного жилья или предоставление другого земельного участка с зачетом его стоимости в выкупную цену.

3. Решение об изъятии недвижимости может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки-межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов, на них расположенных. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 13. Установление публичных сервитутов

1. Административные органы имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты — ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд — проезда/прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными местными нормативными правовыми актами, детализирующими нормы законодательства и Правил. Изложение или извлечение из указанных местных нормативных правовых актов могут включаться в часть III настоящих Правил.

Глава 1.6. Строительные изменения недвижимости

Настоящая глава содержит положения, регламентирующие порядок производства строительных изменений недвижимости лицами, имеющими на нее права собственности, аренды, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования.

Положения настоящей главы не распространяются на объекты недвижимости, включенные в списки памятников истории и культуры и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, а также памятников природы, строительные изменения применительно к которым регламентируются в индивидуальном порядке в соответствии с законодательством об охране и использовании памятников истории и культуры, об охране окружающей природной среды.

Статья 14. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации

Правом производить строительные изменения недвижимости в городе Хабаровске — осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения — обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 17. Исключения составляют случаи, определенные пунктом 2 статьи 15.

Статья 15. Виды строительных изменений недвижимости

1. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство,
- требуется разрешение на строительство.

2. Не требуется получения разрешения на строительство для таких видов строительных изменений недвижимости, которые по своим целям, характеру и объему заведомо не приведут к нарушениям настоящих Правил, обязательных норм конструктивно-технологической и противопожарной надежности и безопасности сооружений.

Утвержденный в установленном порядке список таких видов строительных изменений недвижимости включается в часть III настоящих Правил.

К указанным видам изменений недвижимости могут относиться, в частности, текущий ремонт, некапитальные перестройки и внутренние перепланировки, замена оборудования (в случаях, когда это допускается нормативно-техническими актами и при условии, что это не снижает уровня безопасности и не связано с изменениями несущих конструкций объекта), внутренние отделочные работы, другие подобные незначительные изменения недвижимости.

Не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости при условии, что:

- выбираемый владельцем недвижимости вид использования обозначен в списках статьи 25 (для соответствующей зоны) как основной или сопутствующий;
- эти действия не связаны с изменениями физических параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям правил безопасности (пожарной, санитарной и т.д.).

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном статьей 17 Правил для строительных изменений недвижимости, не подпадающих под определения пункта 2 настоящей статьи.

Статья 16. Специальные согласования строительных намерений посредством публичных слушаний

1. Специальное согласование посредством публичных слушаний необходимо для тех видов использования недвижимости (видов деятельности и соответственно типов строительных объектов), которые особо поименованы в списках статьи 25 Правил как требующие такого согласования.

Указанные согласования могут проводиться:

- на стадии подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости,
- на стадии подготовки и согласования проектной документации, предшествующей получению разрешения на строительство,
- в процессе эксплуатации ранее созданных объектов недвижимости, когда возникает намерение изменить их назначение.

2. Заявка на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется на имя главного архитектора города. Заявка должна содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования посредством публичных слушаний;

- схему планируемой застройки участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и их характеристик (общая площадь, этажность и т.д.), открытых пространств, мест парковки автомобилей;

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребных местах парковки автомобилей.

Форма заявки, утвержденная мэром города, может включаться в часть III настоящих Правил.

3. По получении заявки Управление архитектуры и градостроительства города:

- в случае комплектности регистрирует заявку;
- подготавливает письменное заключение по предмету запроса (в срок до 21 дня после дня регистрации заявки);
- в течение двух дней после регистрации заявки запрашивает письменное заключение по предмету запроса от Межрайонного комитета по охране окружающей среды города Хабаровска и Хабаровского района (в случаях, когда земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим требованиям, статья 28 Правил).

Основаниями для составления письменных заключений являются:

- соответствие строительных намерений заявителя настоящим Правилам;
- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных уполномоченными органами в целях охраны окружающей среды и здоровья людей, пожарной и иных видов безопасности;
- непричинение ущерба правам владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменное заключение Межрайонного комитета по охране окружающей среды города Хабаровска и Хабаровского района предоставляется в Управление архитектуры и градостроительства администрации города в течение трех недель (21 дня) со дня запроса о его предоставлении.

4. Рекомендации о предоставлении разрешения на соответствующий вид использования недвижимости (о предоставлении специального согласования) принимаются Комиссией по застройке и землепользованию по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний, проводимых в порядке статьи 8 настоящих Правил.

Решение о предоставлении специального согласования, разрешающего соответствующий вид (виды) использования недвижимости, принимается распоряжением мэра города Хабаровска на основе рекомендаций Комиссии.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

5. Решение о предоставлении специального согласования (разрешения на соответствующий вид, виды использования недвижимости) или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее двух месяцев (60 дней) со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Отказ в предоставлении специального согласования может быть обжалован в суде.

Специальное согласование утрачивает силу в случаях, когда по истечении двух лет со дня его предоставления строительство не было начато или когда применительно к существующему объекту в течение одного года не было произведено изменение вида его разрешенного использования. В этих случаях допускается продление срока действия специального согласования на следующий срок в порядке настоящей статьи.

Статья 17. Разработка и согласование проектной документации. Разрешение на строительство

1. Проектная документация разрабатывается по договорам подряда между лицами, владеющими земельными участками, иными объектами недвижимости — заказчиками и лицами (физическими или юридическими), обладающими соответствующими лицензиями на проектирование, — подрядчиками.

2. К договору подряда прилагается задание на разработку проектной документации, которое подготавливается заказчиком с участием подрядчика и которое содержит описание (и/или графические отображения) инвестиционно-строительных намерений заказчика с соблюдением характеристик, параметров и условий, выработанных применительно к земельному участку на стадии его формирования как объекта недвижимости:

- назначения и параметров проектируемого объекта (которые не могут противоречить градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах применительно к соответствующей зоне, утвержденном и удостоверенном плане земельного участка);

- условий соответствующих организаций на подключение проектируемого объекта к коммуникациям инженерно-технического обеспечения.

В случаях, когда это необходимо для реализации инвестиционно-строительных намерений и не было выполнено на стадии подготовительных работ по формированию земельного участка, задание может содержать также указания (задания) заказчика подрядчику:

- получить от соответствующих организаций условия на подключение проектируемого объекта к коммуникациям инженерно-технического обеспечения;

- получить разрешение на соответствующий вид использования недвижимости или на отклонения от Правил, предоставляемое по процедурам специального согласования посредством публичных слушаний (в порядке статей 8, 16, 22);

- обратиться с ходатайством о внесении изменений и/или дополнений в Правила в части границ зон, выделенных на карте правового зонирования города, и/или градостроительных регламентов применительно к зоне расположения земельного участка;

- другие указания или задания.

3. На стадии подготовки задания к договору подряда на разработку проектной документации (или на предшествующей стадии подготовительных работ по формированию земельного участка) заказчик или действующий по доверенности его представитель — подрядчик обращается в Управление архитектуры и градостроительства города, которое в течение семи дней готовит запросы от своего имени в соответствующие организации о предоставлении заказчику условий на подключение проектируемого объекта к инженерно-техническим коммуникациям.

Указанные организации в срок не позднее одного месяца со дня поступления запроса подготавливают и предоставляют в УАиГ на имя заказчика свои условия, которые рассматриваются и согласовываются постоянно действующей комиссией, созданной распоряжением мэра города.

4. Состав материалов проектной документации, перечень согласующих органов, предмет и сроки согласования устанавливаются дифференцированно применительно к типам проектируемых объектов, их расположению в той или иной зоне. Эти сведения определяются нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами, изложение которых может включаться в часть III настоящих Правил.

5. Подготовленная проектная документация передается в Управление архитектуры и градостроительства города как приложение к заявке на предоставление разрешения на строительство. Управление регистрирует заявку и направляет запросы в соответствующие органы на согласование документации, которое может проводиться в форме представления соответствующих заключений.

Управление проводит общее зональное согласование — осуществляет проверку проектной документации на ее соответствие части II Правил (градостроительным регламентам), утвержденному и удостоверенному плану земельного участка, а также условиям специального согласования, установленным по результатам публичного слушания, если таковое имело место.

В случаях, когда земельный участок проектируемого строительства, реконструкции расположен в пределах зон, выделенных на картах зон действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры и археологического слоя (статья 26), в согласовании проектной документации принимает участие Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Хабаровского края (НПЦ по ОПИК). В указанных случаях предметы согласования определены статьей 27 настоящих Правил.

В случаях, когда земельный участок проектируемого строительства, реконструкции расположен в пределах зон, выделенных на картах зон действия ограничений по экологическим условиям (статья 28), в согласовании проектной документации принимают участие Комитет по экологии и природным ресурсам города. Предметом согласования документации в этих случаях является ее соответствие положениям статьи 29 настоящих Правил, иным нормативным правовым актам.

Инженерно-технические службы города проверяют проектную документацию на соответствие техническим условиям или договорам по обеспечению технических условий реализации разрешенного использования земельного участка, которые были представлены или заключены до или в процессе разработки документации между этими службами и владельцем недвижимости.

Проектную документацию в обязательном порядке согласовывают органы пожарного надзора, Центр Государственного санитарно-эпидемиологического надзора города, иные органы в соответствии нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Основанием для отказа в согласовании могут быть только несоответствия проектной документации предметам согласования, установленным настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами. При наличии таких несоответствий проектная документация возвращается заявителю для их устранения.

Согласующие органы предоставляют заказчику или его доверенному лицу (подрядчику) письменные заключения о согласовании в сроки, установленные норматив-

ными правовыми актами и техническими нормативными документами (или в иные сроки, согласованные с заказчиком) по вопросам согласования проектной документации. Отсутствие заключений в установленные или согласованные сроки рассматривается как факт согласования проектной документации. Заказчик или его доверенное лицо (подрядчик) представляет в Управление архитектуры и градостроительства города полученные заключения.

В случаях, связанных с проектированием объектов, строительство которых полностью или частично финансируется из государственного или местного бюджетов, проектная документация подлежит рассмотрению на Градостроительном совете при главном архитекторе города Хабаровска. Градостроительный совет проводится до начала процесса согласования проектной документации. Помимо установленных настоящими Правилами характеристик, Градостроительный совет может рассматривать дополнительные характеристики — экономичность, функциональные удобства эксплуатации и архитектурно-художественные особенности проектируемого объекта.

Согласованная проектная документация подлежит экспертизе в порядке, определенном нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами.

6. Владелец недвижимости, в отношении которой осуществляется проектирование, или его доверенное лицо (подрядчик) передает согласованную и прошедшую экспертизу проектную документацию (в ее рабочей части) в органы архитектурно-строительного надзора для регистрации и получения разрешения на строительство.

Разрешение на строительство (или письменный отказ в предоставлении такового) передается заявителю не позднее 15 дней со дня представления в органы архитектурно-строительного надзора проектной документации или в иной срок, согласованный с заявителем.

Отказ в предоставлении разрешения на строительство может быть обжалован в суде.

Разрешение на строительство выдается на срок не более чем три года и может быть продлено на основании соответствующего заявления в порядке, установленном для предоставления разрешений на строительство.

7. Владелец земельного участка (или его доверенное лицо), иного объекта недвижимости, получивший разрешение на строительство, обязан за 7 дней до начала строительных работ письменно уведомить об этом органы архитектурно-строительного надзора.

В случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах охраны памятников истории и культуры, зонах охраны археологического слоя (границы которых зафиксированы на карте статьи 26), оповещение о дате начала строительных, реконструктивных работ направляется также и в Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Хабаровского края.

В случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах, границы которых зафиксированы на картах статьи 28, оповещение о дате начала строительных, реконструктивных работ направляется также и в Комитет по экологии и природным ресурсам города.

Статья 18. Производство строительных изменений недвижимости и приемка в эксплуатацию завершающих строительных объектов

1. Строительные изменения недвижимости производят физические и/или юридические лица, являющиеся:

- владельцами объектов недвижимости, по отношению к которым производятся изменения;

- подрядчиками — доверенными лицами владельцев недвижимости, действующими на основании договоров подряда на строительные работы.

В случаях и порядке, определенных законами, иными нормативными правовыми актами, строительные изменения недвижимости могут производиться только при наличии лицензий на соответствующие виды работ.

2. Надзор за строительством и реконструкцией объектов осуществляют органы архитектурно-строительного надзора, другие органы контроля и надзора, которые руководствуются законодательством, нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами, регламентирующими порядок осуществления контроля и надзора в сфере строительства.

Владельцы недвижимости, их доверенные лица (подрядчики) обязаны обеспечивать беспрепятственный доступ представителям органов контроля и надзора на места производства работ, возможность ознакомления с соответствующей документацией и осмотра произведенных работ.

3. Право на эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта возникает при условии соответствия этого объекта согласованной проектной документации, строительным нормам и правилам конструктивно-технологической надежности и безопасности сооружений, нормам и правилам пожарной безопасности, иным обязательным требованиям, что подтверждается актом приемки законченного строительством объекта.

4. Порядок действий по приемке законченных строительством объектов в эксплуатацию определяется нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами, изложение которых (или извлечения из которых) могут включаться в часть III настоящих Правил.

5. Акт приемки законченного строительством объекта, зарегистрированный в органах архитектурно-строительного надзора, является основанием для обязательной государственной регистрации прав на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в Хабаровском краевом учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также для начала эксплуатации объекта в соответствии с установленными Правилами видами разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны.

6. До получения акта приемки использование вновь построенного, реконструированного объекта запрещено.

Отказ в выдаче акта приемки объекта может быть обжалован в суде.

7. Контроль за использованием существующих объектов недвижимости осуществляют представители надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Представители надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законом, вправе беспрепятственно производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от владельцев недвижимости необходимую информацию,

знакомится с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

Владельцы недвижимости обязаны оказывать представителям надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законом, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Глава 1.7. Иные нормы регулирования застройки и землепользования

Статья 19. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей Правилам.

2. Органы местного самоуправления города Хабаровска после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана города с учетом и в развитие настоящих Правил. Утвержденный в установленном порядке генеральный план города является основанием для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила;

- приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- разработке новой градостроительной документации о застройке (проекты планировки, межевания, застройки), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим зонам).

Статья 20. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила

1. Основанием для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Городской думы Хабаровска, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Хабаровского края, местных нормативных правовых актов города Хабаровска, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим условиям и т.д.), необходимости учета в Правилах решений утвержденной градостроительной документации, соответствующих предложений, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.

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

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям решениями Городской думы Хабаровска.

2. Правом инициативы внесения дополнений и изменений в Правила обладают государственные органы власти и управления, органы местного самоуправления Хабаровска в лице должностных лиц, возглавляющих подразделения городской администрации, депутатов Городской думы, общественные организации, физические и юридические лица.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых на имя мэра города. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 21 настоящих Правил, а также пунктом 2 статьи 8, регламентирующим проведение общественных слушаний.

Статья 21. Внесение дополнений и изменений в Правила

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляются на имя мэра города Хабаровска. Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по застройке и землепользованию. Последний обязан организовать рассмотрение заявки посредством общественных слушаний в порядке и сроки, определенные пунктом 2 статьи 8 настоящих Правил.

На общественные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения общественных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам общественных слушаний рекомендации Комиссии направляются мэру города, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации города Хабаровска.

В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в Правила мэр города направляет проект соответствующих предложений в Городскую думу на рассмотрение.

2. Дополнения и изменения частей I и II Правил вступают в силу в день опубликования в средствах массовой информации сообщения о соответствующем решении Городской думы Хабаровска.

Решения о включении в часть III Правил изложений и/или извлечений из нормативных правовых актов, иных документов (форм заявок, согласований, разрешений и

проч.) принимаются мэром города Хабаровска по рекомендациям Комиссии по застройке и землепользованию.

3. Дополнения и изменения части II Правил, касающиеся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон, могут быть приняты только при наличии положительного заключения Управления архитектуры и градостроительства администрации города Хабаровска.

Дополнения и изменения глав 2.2 и 2.3 Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений соответственно Научно-производственного центра по охране и использованию памятников истории и культуры Хабаровского края и Межрайонного комитета по охране окружающей среды города Хабаровска и Хабаровского района.

Статья 22. Отклонения от Правил

1. Владельцы земельных участков, имеющих малые размеры, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, не позволяющие использовать участки в соответствии с Правилами, могут ходатайствовать об отклонениях от Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства — высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

2. Соответствующая заявка направляется в Комиссию по застройке и землепользованию и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами города;
- допустимы по архитектурно-строительным требованиям, требованиям эстетики, экологии, пожарной безопасности.

3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на общественных слушаниях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, расположенных по соседству с объектом, относительно которого запрашиваются отклонения, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения общественных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Рекомендации Комиссии направляются мэру города Хабаровска, который принимает решение о разрешении на отклонение или об отказе в разрешении на отклонение от Правил.

Статья 23. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с Градостроительным кодексом

Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, изложения или извлечения из которых включаются в часть III настоящих Правил.

ЧАСТЬ II. КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 2.1. Карта правового зонирования города Хабаровска. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

Примечание: заинтересованные лица могут ознакомиться с картой правового зонирования в более крупном масштабе в Управлении архитектуры и градостроительства города Хабаровска.

Статья 24. Карта правового зонирования города Хабаровска (см. карту-вкладыш)

Статья 25. Перечень и описание зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

Центральные общественно-деловые зоны

- 1.Ц-1ОИ — зона общественного ядра исторического центра города.
- 2.Ц-1А — зона делового ядра центра города.
- 3.Ц-1 — зона центра деловой, общественной и коммерческой активности регионального и общегородского значения.
- 4.Ц-1И — зона центра деловой, общественной и коммерческой активности регионального и общегородского значения на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.
- 5.Ц-2 — зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения.
- 6.Ц-3 — зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах.

Жилые зоны

- 7.Ж-1 А — зона индивидуальной усадебной жилой застройки.
- 8.Ж-1 Б — зона индивидуальной жилой застройки коттеджного типа.
- 9.Ж-2 — зона малоэтажной смешанной жилой застройки.
- 10.Ж-3 — зона смешанной жилой застройки.
- 11.Ж-4 — зона многоэтажной жилой застройки.
- 12.Ж-5 — зона многоэтажной жилой застройки при центрах обслуживания, деловой, общественной, коммерческой активности.
- 13.Ж-5И — зона многоэтажной жилой застройки на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.

Специальные зоны

- 14.С-1 — больницы, госпитали, медицинские комплексы.
- 15.С-2 — учебные и научные комплексы.
- 16.С-3 — спортивно-зрелищные сооружения.

17.С-4 — кладбища и мемориальные парки.

Коммунальные зоны

18.К-1 — зона складирования и оптовой торговли.

19.К-2 — зона коммунальных предприятий, транспорта, складирования и распределения товаров.

Промышленные зоны

20.П-1 — зона предприятий I—II класса вредности.

21.П-2 — зона предприятий III—IV класса вредности.

22.П-3 — зона предприятий V класса вредности.

Рекреационные зоны

23. Р-1 — зона особо охраняемых природных территорий.

24. Р-1И — зона особо охраняемых природных территорий, попадающих под действие ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.

25.Р-2 — зона городских парков, бульваров и набережных.

26.Р-2И — зона городских парков, бульваров и набережных на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.

27.Р-3 — зона рекреационно-ландшафтных территорий.

28.Р-4 — зона коллективных садов.

Зона сельскохозяйственного использования

29. СХ — зона сельскохозяйственного использования.

Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

Центральные общественно-деловые зоны

Ц-1-ОИ — зона общественного ядра исторического центра города

Зона общественного ядра исторического центра города Ц-1-ОИ выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования преимущественно регионального и общегородского значения.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры, находящихся на государственной охране. Виды использования памятников, а также параметры и характеристики изменений определяются индивидуально уполномоченными органами в порядке, установленном законодательством об охране и использовании памятников истории и культуры.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- многоквартирные жилые дома с квартирами специальных типов (для малосемейных, квартиры-студии, квартиры экстракласса);
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- театры, концертные залы;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- магазины, торговые комплексы;
- выставки товаров;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- издательства и редакционные офисы;
- банки, отделения банков;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- высшие учебные заведения, средние специальные учебные заведения;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- залы рекреации;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры;
- теле- и радиостудии;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- поликлиники;
- отделения, участковые пункты милиции;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- аллеи, скверы.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8,16 Правил:

- общежития;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- казино;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- бани;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Ц-1-А — зона делового ядра центра города

Зона делового ядра центра города Ц-1-А выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях, где сочетаются административные, управленческие и иные учреждения преимущественно регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания смешанного назначения.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 3—16 этажей;
- здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- многоквартирные жилые дома с квартирами специальных типов (для малосемейных, квартиры-студии, квартиры экстракласса);
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- театры, концертные залы;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- магазины, торговые комплексы;
- выставки товаров;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- издательства и редакционные офисы;
- банки, отделения банков;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- высшие учебные заведения, средние специальные учебные заведения;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- залы рекреации;

- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры;
- теле- и радиостудии;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- поликлиники;
- отделения, участковые пункты милиции;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- аллеи, скверы.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8,16 Правил:

- общежития;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- казино;
- рынки открытые и закрытые;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- бани;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Ц-1 — зона центра деловой, общественной и коммерческой активности регионального и общегородского значения

Зона центра деловой, общественной и коммерческой активности регионального и общегородского значения Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования центральных ядер срединных и периферийных районов города с размещением разнообразных объектов преимущественно регионального и общегородского значения, связанных с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при относительном ограничении жилых функций.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 3—16 этажей;
- здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- многоквартирные жилые дома с квартирами специальных типов (для малосемейных, квартиры-студии, квартиры экстракласса);
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- театры, концертные залы;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- магазины, торговые комплексы;
- выставки товаров;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- издательства и редакционные офисы;
- банки, отделения банков;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- высшие учебные заведения, средние специальные учебные заведения;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- залы рекреации;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры;
- теле- и радиостудии;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- поликлиники;
- отделения, участковые пункты милиции;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- аллеи, скверы.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8,16 Правил:

- универсальные спортивные комплексы;
- универсальные развлекательные комплексы, игровые комплексы с размещением аттракционов;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- казино;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- рынки открытые и закрытые;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярных изделий, изделий художественного литья, кузнечно-кованых изделий, изделий народных промыслов);
- бани;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Ц-1И — зона центра деловой, общественной и коммерческой активности регионального и общегородского значения на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры

Виды использования аналогичны зоне Ц-1. На территории расположения зоны Ц-1И должны соблюдаться дополнительные требования, установленные в соответствии с утвержденным «Проектом зон охраны памятников истории и культуры».

Ц-2 — зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения

Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения Ц-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 3—16 этажей;
- здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- театры-студии;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- магазины, торговые комплексы;
- выставки товаров;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- банки, отделения банков;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- высшие учебные заведения, средние специальные учебные заведения;
- спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;
- залы рекреации;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- теле- и радиостудии;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- отделения, участковые пункты милиции;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- аллеи, скверы.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8,16 Правил:

- общежития;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- телецентры;
- объекты, связанные с отправлением культа;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- рынки открытые и закрытые;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярных изделий, изделий художественного литья, кузнечно-кованых изделий, изделий народных промыслов);
- бани;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Ц-3 — зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах

Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах Ц-3 выделена для создания правовых условий формирования сервисных центров при сооружениях внешнего транспорта — железнодорожного, автобусного, речного вокзалов и аэропортов. Особенностью зоны является сочетание разнообразных объектов, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла (включая функции накопления, хранения, складирования, упаковки, транспортировки продукции, оформления заявок, перевозочных и таможенных документов, оперативного предоставления информации о наличии и местонахождении продукции и др.), и объектов культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования регионального и общегородского значения.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- вокзалы, аэропорты;
- объекты технологического назначения транспортного узла.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- объекты складского назначения различного профиля;
- информационные центры;
- справочные бюро;
- кассы;
- залы ожидания;
- таможня;
- службы регистрации;
- службы оформления заказов;
- рекламные агентства;
- магазины, торговые центры, выставки товаров;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- банки, отделения банков;
- отделения связи, телефонные и телеграфные станции;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны, бары);
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции;
- библиотеки, архивы;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- аллеи, скверы;
- рынки открытые и закрытые;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;
- бани;
- издательства и редакционные офисы;
- компьютерные центры;
- теле- и радиостудии;
- парковки перед объектами делового, культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- встроены в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8,16 Правил:

- станции скорой помощи;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- казино;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- универсальные развлекательные комплексы;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельных земельных участках;
- автозаправочные станции, авторемонтные мастерские.

Жилые зоны

Ж-1А — зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа

Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа Ж-1А выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки — отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и блокированных жилых домов этажностью не выше 3 этажей с земельными участками, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные жилые дома;
- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые дома;

- блокированные многосемейные жилые дома.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства);
- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы;
- оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для мусоросборников;
- аллеи, скверы.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столлярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- лесозащитные полосы;
- гостевые парковки.

Ж-1Б — зона индивидуальной жилой застройки коттеджного типа

Зона индивидуальной жилой застройки коттеджного типа Ж-1Б выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой и средней плотности застройки коттеджного типа — отдельно стоящих односемейных и блокированных двухсемейных жилых домов этажностью не выше 3 этажей с земельными участками, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные жилые дома;
- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые дома.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства);
- палисадники, клумбы, газоны;
- площадки для отдыха;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для мусоросборников.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- отделения, участковые пункты милиции;
- отделения связи;
- телефонные станции;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживаемых видов использования;
- аллеи, скверы;
- лесозащитные полосы;
- гостевые парковки.

Ж-2 — зона малоэтажной смешанной жилой застройки

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением отдельно стоящих односемейных жилых домов усадебного типа, блокированных двухсемейных и многосемейных жилых домов с участками, многоквартирных жилых домов этажностью не выше 3 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные жилые дома;
- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые дома;
- блокированные многосемейные жилые дома;
- многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- аллеи, скверы.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- поликлиники общей площадью не выше 600 кв. м;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства);
- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы (только у отдельно стоящих односемейных жилых домов);
- сады, огороды (только у отдельно стоящих односемейных жилых домов);
- палисадники;
- теплицы, оранжереи, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, надворные туалеты (только у отдельно стоящих односемейных жилых домов);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для мусоросборников.

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8,16 настоящих Правил:

- интернаты для престарелых, инвалидов, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- объекты, связанные с отправлением культа;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, бары общей площадью не более 400 кв. м;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
- бани;
- отделения связи;

- телефонные станции;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- площадки для выгула собак;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- гостевые парковки;
- гаражи боксового типа на отдельных земельных участках.

Ж-3 — зона смешанной жилой застройки

Зона смешанной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением отдельно стоящих односемейных и блокированных жилых домов с участками, многоквартирных жилых домов в 3—10 этажей. Разрешен полный спектр услуг местного значения и отдельные объекты общегородского значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы. В этой зоне могут действовать предприятия местного значения на первых этажах жилых зданий (при наличии у данных предприятий отдельного от жилой части зданий входа). Торговые и обслуживающие предприятия местного значения должны отвечать требованиям загрузки, организации подъездов и парковки.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 3—10 этажей;
- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые дома;
- блокированные многосемейные жилые дома;
- отдельно стоящие односемейные жилые дома;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- аллеи, скверы;
- магазины товаров первой необходимости;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для мусоросборников;

- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 настоящих Правил:

- гостиницы;
- станции скорой помощи;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- теннисные корты;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины, торговые центры, выставки товаров в зданиях общей площадью не более 400 кв. м;
- рынки открытые и закрытые;
- встроенные и встроенно-пристроенные предприятия общественного питания (кафе, закусочные, столовые, рестораны, бары) общей площадью не более 400 кв. м (в застройке многоквартирного типа);
- кафе, закусочные, столовые, рестораны, бары в отдельно стоящих зданиях;
- бани;
- телефонные станции;
- военные городки;
- водозаборы;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельных земельных участках.

Ж-4 — зона многоэтажной жилой застройки

Зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов без ограничения уровня этажности с высокой плотностью застройки, а также сопутствующих объектов повседневного обслуживания местного уровня, некоммерческих коммунальных предприятий, скверов, игровых и спортивных площадок.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома от 3 этажей без ограничения верхнего уровня этажности;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- аллеи, скверы.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- залы, клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени работы);
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;
- пошивочные ателье, бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;
- теннисные корты;
- гостиницы;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома;
- средние специальные учебные заведения;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- универсальные спортивно-развлекательные комплексы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины, торговые центры, выставки товаров;
- рынки открытые и закрытые;
- предприятия общественного питания в застройке многоквартирного типа;
- кафе, закусочные, бары, рестораны;
- бани;
- телефонные станции;
- военные городки;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельных земельных участках.

Ж-5 — зона многоэтажной жилой застройки при центрах обслуживания и деловой, общественной, коммерческой активности

Зона многоэтажной жилой застройки при центрах обслуживания и деловой, общественной, коммерческой активности Ж-5 выделена в центральной части города и на территориях центров районов города, где представлен широкий спектр видов деятельности, но сохраняется преимущественно жилой характер среды. Зона предназначена для формирования кварталов многоквартирных жилых домов от 3 этажей без ограничения верхнего уровня этажности с высокой плотностью застройки.

Разрешены: полный спектр предприятий обслуживания местного уровня и отдельные объекты общегородского значения, некоммерческие коммунальные предприятия и офисы с ограничением их размера. Торговые и обслуживающие предприятия могут располагаться на первых этажах жилых зданий при наличии отдельного от жилой части зданий входа и должны отвечать требованиям организации подъездов, загрузки, парковки.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома от 3 этажей без ограничения верхнего уровня этажности;
- здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени работы);
- аллеи, скверы;
- магазины товаров первой необходимости;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- гаражи, встроенные в жилые дома и объекты обслуживания;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- гостиницы;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- универсальные спортивно-развлекательные комплексы;
- теннисные корты;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны);
- объекты, связанные с отправлением культа;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины, торговые центры, выставки товаров;
- рынки открытые и закрытые;
- бани;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельных земельных участках;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты.

Ж-5И — зона многоэтажной жилой застройки на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры

Виды использования аналогичны зоне Ж-5. На территории расположения зоны Ж-5И должны соблюдаться дополнительные требования, установленные в соответствии с утвержденным “Проектом зон охраны памятников истории и культуры”. При размещении жилых зданий по фронту улиц обязательно использование первых этажей для размещения объектов обслуживания.

Специальные зоны

Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления разных видов деятельности, которые объединены одним общим требованием — они могут развиваться здесь только при получении специальных согласований посредством публичных слушаний.

С-1 — больницы, госпитали, медицинские комплексы

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- больницы, госпитали общего типа;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- приюты, ночлежные дома;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- аллеи, скверы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры;
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- гостиницы;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;

- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

С-2 — учебные и научные комплексы

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- теле- и радиостудии;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- отделения связи;
- телефонные станции;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- издательства и редакционные офисы;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- спортплощадки, теннисные корты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;
- бани;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- аллеи, скверы;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- общежития;
- жилые дома для преподавательского состава и научных сотрудников;
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- парковки перед объектами научных, деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

С-3 — спортивно-зрелищные учреждения

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- велотреки;
- мотодромы;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортклубы;
- яхт-клубы;
- игровые комплексы с размещением аттракционов;
- спортплощадки, теннисные корты;
- парки, скверы, бульвары, аллеи;
- выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- теле- и радиостудии;
- издательства и редакционные офисы;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- отделения, участковые пункты милиции;
- магазины;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- бани;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

С-4 — кладбища и мемориальные парки

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- мемориальные парки;
- аллеи, скверы;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- парковки.

Коммунальные зоны

К-1 — зона складирования и оптовой торговли

Зона складирования и оптовой торговли К-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов складирования и распределения товаров. В данную зону включены склады, крытые и открытые базы, гаражи, стоянки, а также магазины мелкооптовой, розничной торговли и сопутствующие объекты обслуживания, предприятия, предоставляющие некоторые виды производственных услуг.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- объекты складского назначения различного профиля;
- базы для хранения продукции и материалов;
- производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
- информационные центры;
- таможни;
- службы оформления заказов,
- рекламные агентства;
- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовление мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов и др.);
- магазины, торговые центры, выставки товаров;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- нотариальные конторы;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- научные, проектные и конструкторские организации;
- банки, отделения банков;
- компьютерные центры;
- рынки открытые и закрытые непродовольственных товаров;
- прачечные и химчистки;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- отделения связи, телефонные и телеграфные станции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- аллеи, скверы;
- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- парковки перед объектами делового, культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования;
- авторемонтные и автосервисные предприятия;
- автозаправочные станции;

- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8,16 Правил:

- гостиницы, дома приёма гостей;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны, бары);
- рынки продовольственные оптовые, мелкооптовые, розничной торговли;
- спортклубы;
- заведения среднего специального образования;
- общежития, связанные с производством и образованием;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- тюрьмы;
- объекты оборонного назначения;
- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 м);
- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- предприятия по утилизации отходов;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- площадки для выгула собак.

К-2 — зона коммунальных предприятий, транспорта, складирования и распределения товаров

Зона К-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов коммунального хозяйства, складирования и распределения товаров, пассажирских и грузовых перевозок. В данную зону включены склады, крытые и открытые базы, а также транспортное обслуживание города, в том числе товарные железнодорожные станции, речные грузовые порты, транспортные базы, гаражи, головные и другие сооружения инженерных коммуникаций. Данная зона также содержит “легкое” производство, основные станции техобслуживания и прочие производственные коммерческие услуги; зона не используется для размещения промышленности.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- объекты технологического назначения транспортного узла;
- объекты складского назначения различного профиля;
- базы для хранения продукции и материалов;
- производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
- таможни;
- службы оформления заказов,
- трамвайные, автобусные, троллейбусные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, представление в аренду автомобилей;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- авторемонтные и автосервисные предприятия;

- автозаправочные станции;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- парковки перед объектами делового, обслуживающего и коммерческого видов использования;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны, бары);
- спортклубы;
- заведения среднего специального образования;
- общежития, связанные с производством и образованием;
- тюрьмы;
- объекты оборонного назначения;
- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 м);
- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- предприятия по утилизации отходов;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- ветеринарные лечебницы.

Промышленные зоны

П-1 — зона предприятий I—II класса вредности

Зона П-1 предназначена для предприятий тяжелой промышленности I—II классов вредности, являющейся источником шума и загрязнения окружающей среды. Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных средств, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 1000—500 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- производственные и промышленные предприятия I—II классов вредности: химические, металлургические, металлообрабатывающие, текстильные предприятия

и производства, производства строительной промышленности, производства по обработке древесины, производства по обработке животных продуктов, пищевых продуктов и вкусовых веществ;

- предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- административные организации, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты оборонного назначения;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- предприятия по утилизации отходов.

П-2 — зона предприятий III—IV класса вредности

Зона П-2 предназначена для предприятий промышленности III—IV классов вредности, являющейся источником шума, движения транспорта и загрязнения окружаю-

шей среды. Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных средств, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 300—100 м.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- производственные и промышленные предприятия III—IV классов вредности: химические, металлургические, металлообрабатывающие, текстильные предприятия и производства, производства строительной промышленности, производства по обработке древесины, производства по обработке животных продуктов, пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- административные организации, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты оборонного назначения;
- тюрьмы;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- предприятия по утилизации отходов;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

П-3 — зона предприятий V класса вредности

Зона П-3 обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V класса вредности, соответствующих строгим требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду. Могут быть разрешены некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- производственные и промышленные предприятия V класса вредности: химические, металлургические, металлообрабатывающие, текстильные предприятия и производства, производства строительной промышленности, производства по обработке древесины, производства по обработке животных продуктов, пищевых продуктов и вкусовых веществ.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- административные организации, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;

- научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты оборонного назначения;
- тюрьмы;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- предприятия по утилизации отходов;
- предприятия по обслуживанию легковых автомобилей (за исключением автобусов): станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, автозаправочные станции;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Рекреационные зоны

Р-1 — зона особо охраняемых природных территорий

Зона особо охраняемых природных территорий выделена для обеспечения правовых условий сохранения уникальных природных пространств, включенных в список особо охраняемых природных территорий.

Виды разрешенного использования и параметры изменения объектов недвижимости, расположенных в зоне Р-1, устанавливаются в индивидуальном порядке, применительно к каждому объекту уполномоченными органами в порядке, установленном законодательством об охране и использовании охраняемых природных территорий.

Р-1И — зона особо охраняемых природных территорий, попадающих под действие ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры

Зона Р-1И аналогична зоне Р-1 в части видов разрешенного использования недвижимости.

К видам использования предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям сохранения уникальных природных ландшафтов и охраны памятников истории и культуры, находящихся на государственной охране.

Виды использования территорий, а также параметры и характеристики изменений определяются индивидуально уполномоченными органами в порядке, установленном законодательством.

Р-2 — зона городских парков, бульваров, набережных

Зона городских парков, бульваров, набережных выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- парки;
- набережные;
- бульвары.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- некапитальные и открытые предприятия общественного питания (кафе, летние кафе);
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- пляжи;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия общественного питания (капитальные кафе, рестораны, бары);
- спасательные станции;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

Р-2И — зона городских парков, бульваров и набережных на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры

Зона Р-2И аналогична зоне Р-2 в части видов разрешенного использования недвижимости.

К видам использования предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры, находящихся на государственной охране.

Виды использования территорий, а также параметры и характеристики изменений определяются индивидуально уполномоченными органами в порядке, установленном законодательством.

Р-3 — зона рекреационно-ландшафтных территорий

Зона Р3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- лесные массивы;
- лесопарки, лугопарки;
- гидропарки;
- лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил (специальное согласование видов использования не может быть предоставлено, если оно запрашивается применительно к территориям санитарно-защитных зон):

- санатории, профилактории, дома отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- базы отдыха;
- тренировочные базы;
- спортклубы;
- яхт-клубы;
- гольф-клубы;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- зоопарки;
- цирки;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- спортарены (с трибунами);
- велотреки;
- мотодромы;

- ипподромы;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- кемпинги;
- пляжи;
- лодочные и спасательные станции;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- общественные туалеты;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- ветеринарные приемные пункты;
- регулируемая рубка леса;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования.

Р-4 — зона коллективных садов

Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- садовые дома;
- сады, огороды;
- выращивание сельскохозяйственных культур: овощей, фруктов, цветов.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы;
- индивидуальные бани;
- хозяйственные постройки для хранения садового инвентаря, огородной продукции и пр.;
- теплицы;
- оранжереи;
- надворные туалеты;
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- парковки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства);
- водозаборы;
- помещения для охраны коллективных садов;
- площадки для мусоросборников;
- общественные резервуары для хранения воды;

- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы.

Виды использования, требующие специального согласования посредством публичных слушаний в порядке статей 8, 16 Правил:

- коллективные овощехранилища и ледники;
- пляжи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- открытые гостевые автостоянки.

Зона сельскохозяйственного использования

СХ — зона сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования СХ выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- пашни;
- сады;
- огороды;
- сенокосы.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- лесозащитные полосы.

Глава 2.2. Карта зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя

Статья 26. Карта зон действия ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя

Данная карта фиксирует границы зон, выделенных на схеме зон охраны памятников истории и культуры города Хабаровска (утверждена в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры Постановлением главы администрации Хабаровского края от 29.12.98, № 490; проект согласован: Министерством культуры РФ, Главным управлением охраны, реставрации и использования памятников истории и культуры 09.04.97, № 410; Центральным советом Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры 09.04.97, № 13.97)

В настоящей книге данная карта не публикуется. Карта будет представлена в окончательной редакции Правил.

Статья 27. Перечень и описание зон. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя

1. На карте зон действия ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя (статья 26) обозначены границы:

- зоны I — охранные зоны памятников истории и культуры и зоны строгого регулирования застройки, где расположены объекты недвижимости, включенные в списки памятников федерального (общероссийского) и местного (краевого и муниципального) значения, вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, а также объекты, не включенные в указанные списки, и земельные участки, свободные от застройки;

- зоны II — зоны регулирования застройки “А” и зоны ограниченного регулирования застройки “Б”, где расположены объекты недвижимости, включенные в списки памятников федерального (общероссийского) и местного (краевого и муниципального) значения, вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, а также объекты, не включенные в указанные списки, и земельные участки, свободные от застройки;

- зоны III — зоны охраняемого городского ландшафта, где расположены объекты, не включенные в списки памятников истории и культуры, и земельные участки, свободные от застройки;

- зоны IV — зоны охраняемого археологического культурного слоя и территории культурного слоя.

2. Границы указанных зон определяют границы ведения Научно-производственного центра по охране и использованию памятников истории и культуры Хабаровского края (НПЦ) и Управления архитектуры и градостроительства админист-

рации города Хабаровска, контролирующих соблюдение градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры.

3. Предметы согласования намерений по изменению объектов недвижимости в указанных зонах устанавливаются дифференцированно применительно к а) объектам, включенным в списки недвижимых памятников истории и культуры и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность; б) объектам, не состоящим в указанных списках (зданиям, строениям, сооружениям, земельным участкам, в том числе свободным от застройки и предназначенным для нового строительства).

Предметы согласования по объектам, состоящим в списках недвижимых памятников истории и культуры и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, включая их назначение, параметры и характеристики реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления, устанавливаются НПЦ по ОПИК применительно к каждому памятнику индивидуально, в соответствии с законодательством об охране и использовании памятников истории и культуры.

4. Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках памятников истории и культуры, являются вопросы соответствия:

- градостроительным регламентам, установленным в статье 25 настоящих Правил (виды и параметры разрешенного использования недвижимости),
- градостроительным регламентам по требованиям охраны памятников истории и культуры, которые включают: а) границы исторически сложившихся домовладений и плоскостные габариты построек, б) отступы построек от границ земельных участков, линий регулирования застройки, в) высоту построек, г) материал стен, покрытий, декорирование фасадов, д) подъезды, стоянки и другие транспортные сооружения, е) характеристики природных ландшафтов.

Перечень предметов согласований применительно к различным зонам определен таблицей, содержащейся в пункте 5 настоящей статьи.

Согласование проводится на основе Проекта зон охраны памятников истории и культуры, утвержденного Постановлением главы администрации Хабаровского края от 29.12.98, № 490. Вышепоименованные градостроительные регламенты по требованиям охраны памятников истории и культуры в форме численных показателей и предписаний по мере их разработки и утверждения включаются в данную статью в порядке внесения дополнений в настоящие Правила.

Требования к производству земляных работ в пределах зоны IV устанавливаются нормативно-правовыми актами, принимаемыми уполномоченными органами.

5. В отношении объектов, не состоящих в списках недвижимых памятников истории и культуры, и свободных участков, предназначенных для нового строительства, границы ведения определены следующим образом:

Зоны I и II являются зонами совместного ведения НПЦ по ОПИК и Управления архитектуры и градостроительства города Хабаровска. Право установления параметров застройки и согласования намерений по изменению недвижимости имеет Управление архитектуры и градостроительства администрации города Хабаровска. НПЦ по ОПИК осуществляет контроль в форме проверки на соответствие указанным регламентам намерений по изменению объектов недвижимости, в том числе при согласовании проектной архитектурно-строительной документации.

Зона III является зоной ведения Управления архитектуры и градостроительства города Хабаровска.

Зона IV входит в ведение НПЦ по ОПИК в части выдачи заданий, согласования документации и выдачи разрешений, связанных с производством земляных работ.

6. Предметы согласования по условиям охраны памятников истории и культуры и органы, согласовывающие инвестиционно-строительные намерения и соответствующую документацию по объектам, не состоящим в списках памятников истории и культуры, перечислены в таблице:

Зоны ведения органов, согласовывающих намерения по изменению недвижимости и архитектурно-строительную документацию по вопросам охраны памятников истории и культуры	Органы, согласовывающие намерения по изменению недвижимости и архитектурно-строительную документацию в пределах их компетенции	Предметы согласования намерений по изменению недвижимости и архитектурно-строительной документации по вопросам охраны памятников истории и культуры
Зона I — зона охраны памятников истории и культуры, зона строгого регулирования застройки	Управление архитектуры и градостроительства администрации города Хабаровска (основное согласование) НПЦ по охране и использованию памятников истории и культуры Хабаровского края (дополнительное согласование)	а) границы исторически сложившихся домовладений и плоскостные габариты построек, б) отступы построек от границ земельных участков, линий регулирования застройки, в) высота построек, г) материал и декорирование фасадов, д) подъезды, стоянки и др. транспортные сооружения, е) природные ландшафты
Зона II — зона регулирования застройки “А”, зона ограниченного регулирования застройки “Б”	Управление архитектуры и градостроительства администрации города Хабаровска (основное согласование) НПЦ по охране и использованию памятников истории и культуры Хабаровского края (дополнительное согласование)	б) отступы построек от границ земельных участков, линий регулирования застройки, в) высота построек, е) природные ландшафты
Зона III — зона охраняемого городского ландшафта	Управление архитектуры и градостроительства администрации города Хабаровска	е) природные ландшафты

Глава 2.3. Карты зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по экологическим условиям

Статья 28. Карты зон действия ограничений по экологическим условиям

Указанные карты включают:

1. Карту водоохранных зон.
2. Иные карты, которые по мере подготовки и придания им статуса официальных документов включаются в данную статью в порядке внесения дополнений в настоящие Правила.

Статья 28.1. Карта водоохранных зон

В настоящей книге карта водоохранных зон не публикуется. Она будет включена в Правила при представлении окончательной редакции этого нормативного акта.

Статья 29. Перечень и описание зон. Дополнительные градостроительные регламенты по экологическим условиям

1. На карте зон действия ограничений по условиям охраны водных объектов выделены:
 - Зона В1 — водоохранная зона водных объектов;
 - Зона В2 — зона прибрежных защитных полос водных объектов.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим деятельности в пределах Зон В 1 и В 2:

- Закон Российской Федерации “Об охране окружающей природной среды”;
- Закон Российской Федерации “О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения”;
- Водный кодекс Российской Федерации, 1995 г.;
- Постановление Правительства Российской Федерации “Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных полосах” № 1404 от 23.11.96.

Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос уточняются в проектах водоохранных зон из конкретных условий планировки и застройки.

2. Зона В1 — водоохранная зона водных объектов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения водоохранных зон водных объектов и включает в себя водоохранную зону реки Амур (500 м).

Назначение зоны В1 — установление специального режима хозяйственной и иной деятельности с целью:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод реки Амур — источника питьевого водоснабжения города Хабаровска;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;
- проведение рубок главного пользования.

Виды использования, требующие специального согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов РФ:

- строительство и реконструкция зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов;
- добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.

3. Зона В2 — зона прибрежных защитных полос водных объектов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения прибрежных защитных полос водных объектов и включает в себя прибрежную полосу реки Амур (50 м), малых рек (15 м).

Прибрежной защитной полосой является часть водоохранной зоны, которая непосредственно примыкает к водному объекту и устанавливается от среднесезонного уреза воды в летний период по топографическим, геологическим данным, составу почв, характеристикам водосбора, по наличию санитарных зон и на территории которой вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Виды запрещенного использования недвижимости:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отходов размываемых грунтов;
- выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей спецназначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в которой устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

ЧАСТЬ III. ИЗЛОЖЕНИЕ И ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

3.1. Извлечения из Градостроительного кодекса Российской Федерации

Ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительстве (Статья 66)

1. За нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительстве устанавливается дисциплинарная, административная, уголовная и иная ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Административная ответственность устанавливается за следующие нарушения законодательства Российской Федерации о градостроительстве:

нарушение установленного порядка разработки и утверждения градостроительной документации — влечет за собой наложение штрафа на должностных лиц в размере от тридцати до пятидесяти минимальных размеров оплаты труда;

разработка градостроительной документации без соответствующих лицензий — влечет за собой наложение штрафа на юридических лиц в размере от тридцати до пятидесяти минимальных размеров оплаты труда;

нарушение прав граждан на участие в обсуждении градостроительной документации — влечет за собой наложение штрафа на должностных лиц в размере от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

предоставление земельных участков с нарушением требований градостроительной документации о застройке территорий городских и сельских поселений и правил застройки — влечет за собой наложение штрафа на юридических лиц в размере от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

строительство объектов недвижимости без разрешений на строительство (самовольная постройка) — влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до тридцати минимальных размеров оплаты труда и юридических лиц — от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда;

уклонение от исполнения или несвоевременное исполнение предписаний органов архитектуры и градостроительства — влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда, юридических лиц — от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

предоставление недостоверной информации о состоянии среды жизнедеятельности или непредоставление такой информации — влечет за собой наложение штрафа на должностных лиц в размере от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

нарушение установленного градостроительной документацией и градостроительными регламентами правового режима использования территориальных зон — влечет за собой наложение штрафа на юридических лиц в размере от пятидесяти до ста мини-

мальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

нарушение красных линий — влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда, юридических лиц — от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда;

нарушение разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости — влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда, юридических лиц — от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

нарушение порядка выполнения инженерных изысканий для осуществления градостроительной деятельности — влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда, юридических лиц — от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

нарушение установленного порядка разработки и утверждения проектной документации — влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда, юридических лиц — от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

нарушение установленных параметров объектов инженерной и транспортной инфраструктуры — влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда, юридических лиц — от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

размещение временных объектов, предназначенных для торговли непродовольственными и продовольственными товарами, открытых стоянок автомобильного транспорта на территориях общего пользования без соответствующих разрешений — влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда, юридических лиц — от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

незаконное размещение, нарушение установленных размеров вывесок и иной визуальной информации или их уничтожение — влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда и юридических лиц — от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда;

уклонение от исполнения требований к обеспечению условий для доступа инвалидов к объектам инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры — влечет за собой наложение штрафа на юридических лиц в размере от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

самовольная вырубка многолетних зеленых насаждений на территориях общего пользования — влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда, юридических лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда;

недопущение должностных лиц органов архитектуры и градостроительства на объекты недвижимости, находящиеся в стадии строительства, реконструкции или ремонта, для осуществления контроля за соблюдением законодательства Российской Фе-

дерации о градостроительстве — влечет за собой наложение штрафа на граждан в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда, юридических лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда и должностных лиц — от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда.

3. Порядок наложения штрафов за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительстве устанавливается законодательством об административных правонарушениях.

4. Штрафы за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительстве налагаются должностными лицами органов архитектуры и градостроительства или комиссиями, созданными соответствующими органами архитектуры и градостроительства, в пределах их компетенции, а также комиссиями, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, либо органами местного самоуправления.

Разграничение компетенции органов (должностных лиц), уполномоченных рассматривать дела об административных правонарушениях в области градостроительства, осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Штрафы, поступившие от граждан, должностных лиц и юридических лиц за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительстве, зачисляются в соответствующие бюджеты, а также в соответствии с решениями органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления могут направляться в специальные фонды соответствующих органов архитектуры и градостроительства, средства которых используются на финансирование градостроительной деятельности и развитие материально-технической базы указанных органов архитектуры и градостроительства.

6. Уголовная ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации о градостроительстве устанавливается Уголовным кодексом Российской Федерации.

Возмещение вреда, причиненного среде жизнедеятельности при осуществлении градостроительной деятельности с нарушением законодательства Российской Федерации о градостроительстве (Статья 67)

1. Граждане и юридические лица, причинившие вред среде жизнедеятельности при осуществлении градостроительной деятельности с нарушением законодательства Российской Федерации о градостроительстве, обязаны возместить причиненный ими вред в полном объеме.

2. Порядок возмещения вреда определяется гражданским законодательством Российской Федерации.

3.2. Временное Положение “О Комиссии по застройке и землепользованию при мэре города Хабаровска”

Комиссия по застройке и землепользованию (далее Комиссия) формируется во исполнение нормативного правового акта «Правила застройки и землепользования в городе Хабаровске» на основании распоряжения мэра города Хабаровска.

1. Общие положения

1.1. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при мэре города Хабаровска.

1.2. Комиссия осуществляет свою деятельность на основе нормативного правового акта «Правила застройки и землепользования в городе Хабаровске», настоящего Положения, иных нормативных правовых актов, утверждаемых мэром города Хабаровска.

2. Порядок формирования Комиссии

2.1. Состав Комиссии утверждается распоряжением мэра города Хабаровска.

2.2. Комиссии состоит из 15 человек.

2.3. Состав Комиссии определяется из расчета одной трети членов от Городской думы, одной трети членов от администрации города, одной трети членов от представителей ассоциаций деловых кругов, владельцев недвижимости, профессиональных и общественных организаций Хабаровска.

2.4. Городская дума определяет персональный состав своих представителей в Комиссии.

2.5. Мэр Хабаровска определяет персональный состав представителей администрации в Комиссии. В состав Комиссии включаются начальники или заместители начальников Управления архитектуры и градостроительства администрации города, Департамента муниципальной собственности, Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, других органов администрации.

2.6. Состав представителей ассоциаций деловых кругов, владельцев недвижимости, профессиональных и общественных организаций в Комиссии утверждается мэром города Хабаровска по рекомендации Городской думы.

2.7. Члены Комиссии, за исключением представителей городской администрации и государственных органов, не могут быть государственными или муниципальными служащими.

2.8. Мэр города Хабаровска назначает председателя Комиссии — начальника Управления архитектуры и градостроительства, главного архитектора города, который назначает своего заместителя из состава членов Комиссии.

2.9. Предельная продолжительность срока действия Комиссии в утвержденном составе не может быть более 5 лет.

2.10. Досрочное прекращение членства в Комиссии может состояться:

- по заявлению члена Комиссии,
- по решению мэра города Хабаровска применительно к членам Комиссии, представляющим интересы администрации,
- по решению Городской думы применительно к членам Комиссии, представляющим интересы Городской думы,

- по решению мэра города, принимаемому на основе рекомендаций Городской думы, применительно к членам Комиссии, которые представляют ассоциации деловых кругов, владельцев недвижимости, профессиональные и общественные организации.

3. Обязанности и права Комиссии

3.1. Комиссия обязана:

- проводить общественные слушания по согласованию инвестиционно-строительных намерений и по рассмотрению предложений о внесении дополнений и изменений в действующие Правила (в случаях и в порядке, определенных Правилами);
- предоставлять мэру города регулярные, не реже одного раза в год, отчеты и рекомендации по вопросам правового обеспечения инвестиционно-строительной деятельности и совершенствования практики применения Правил;
- обеспечивать гласность при подготовке решений по землепользованию и застройке, в том числе путем предоставления всем заинтересованным лицам возможности доступа на общественные слушания, а также возможности высказывания по обсуждаемым вопросам;
- предоставлять по запросу заинтересованных лиц копии протоколов своих заседаний.

3.2. Комиссия вправе:

- требовать от органов администрации города предоставления официальных заключений, иных материалов, относящихся к рассматриваемым на общественных слушаниях вопросам;
- привлекать независимых экспертов к работе по подготовке соответствующих рекомендаций;
- публиковать материалы о своей деятельности.

4. Принципы деятельности Комиссии

4.1. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в порядке общественных слушаний.

Решения и рекомендации Комиссии готовятся в форме проектов распоряжений мэра города Хабаровска, докладов, протоколов, в иных формах.

4.2. Периодичность заседаний определяется председателем Комиссии, исходя из требований местного нормативного правового акта «Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске» по соблюдению сроков согласования инвестиционно-строительных намерений, но не реже одного раза в два месяца.

4.3. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

4.4. Комиссия правомочна принимать решения, если на заседании присутствует не менее двух третей ее членов.

4.5. Решения Комиссии принимаются путем голосования. При равенстве голосов голос председательствующего является решающим.

4.6. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение.

4.7. Итоги каждого заседания оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

4.8. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

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

5. Порядок проведения общественных слушаний

5.1. Общественные слушания проводятся по вопросам и в порядке, определенном нормативным правовым актом — «Правилами застройки и землепользования в городе Хабаровске», настоящим Положением.

5.2. Заседания Комиссии, связанные с проведением общественных слушаний, являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

На заседания Комиссии (в том числе проводимые в форме общественных слушаний) в обязательном порядке приглашаются ответственные представители администраций тех районов города, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие решения. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

5.3. Общественные слушания могут проводиться в будние и воскресные дни. В будние дни время начала общественных слушаний не может быть назначено ранее 16 часов.

5.4. В начале заседания Комиссия определяет регламент своей работы исходя из:

- характера обсуждаемого вопроса (вопросов);
- содержания поступивших официальных заключений уполномоченных органов и независимых экспертов;
- количества лиц, желающих высказать свое мнение, а также продолжительности одного высказывания, которое без согласия выступающего не может быть ограничено пределом менее 5 минут.

5.5. В случаях, когда рассмотрение вопроса требует более двух с половиной часов, допускается проведение общественного слушания в течение нескольких заседаний Комиссии.

5.6. Комиссия принимает решение не позднее 3 дней по завершении общественного слушания. Решение Комиссии публикуется в открытой печати в срок не позднее 7 дней с момента его принятия.

Копии решений Комиссии направляются мэру города Хабаровска не позднее 2 дней после их принятия.

5.7. Распоряжения мэра города Хабаровска, принимаемые на основе решений (рекомендаций) Комиссии по итогам общественных слушаний, публикуются в печати.

6. Финансовое и материально-техническое обеспечение деятельности Комиссии

6.1. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

6.2. Техническое обеспечение деятельности Комиссии осуществляет ее секретариат.

Количество работников секретариата, их функции и бюджет секретариата утверждается по представлению председателя Комиссии мэром города.

6.3. Администрация города Хабаровска предоставляет Комиссии необходимые помещения для работы секретариата, проведения заседаний, общественных слушаний, размещения архива Комиссии, а также оплачивает аренду и содержание указанных помещений.

3.3. Положение о проведении торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территории города Хабаровска, или права их аренды

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано на основании Постановлений Правительства РФ от 05.01.98 № 2 “Об утверждении Порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территории городских и сельских поселений, или права их аренды”, от 13.08.98 № 948 “О внесении изменения в порядок организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 05.01.98 № 2”.

1.2. Настоящее положение устанавливает порядок проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам:

- права краткосрочной (до 5 лет) аренды земельных участков, предназначенных для краткосрочного использования, возведения некапитальных строений — рынков мелкорозничных и оптовых, автозаправочных станций, открытых автостоянок, торговых павильонов и киосков, павильонов при остановках общественного транспорта, наземных сооружений рекламы, иных видов краткосрочного использования и иных видов некапитальных строений;

- права долгосрочной (от 5 до 50 лет) аренды земельных участков, предназначенных для долгосрочного использования и возведения капитальных строений, если иное не предусмотрено законодательством;

- земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством.

1.3. Торги (аукционы, конкурсы) проводятся во всех случаях первичного предоставления прав на земельные участки, кроме тех случаев, когда «Правилами застройки и землепользования в городе Хабаровске», иными нормативными актами допускаются переговоры администрации города с заявителями — инициаторами передачи прав на земельные участки.

1.4. Перечень земельных участков, выставляемых на торги, вид права на земельные участки (краткосрочная или долгосрочная аренда, собственность), форма проведения торгов (аукцион, конкурс) утверждаются мэром города.

1.5. Предметом торгов могут быть только сформированные земельные участки, подготовленные для включения в оборот, или право аренды таких участков. Сформированными являются такие земельные участки, которые свободны от прав третьих лиц (кроме прав, реализуемых посредством установления сервитутов) и для которых установлены:

- границы,

- ограничения на использование в форме градостроительных регламентов (видов разрешенного использования, параметров разрешенного строительства — предельной этажности, минимальных отступов строений от границ земельного участка, максимального процента застройки участка, других параметров; ограничений на использование недвижимости по требованиям органов охраны памятников истории и культуры, экологии, иных органов; сервитутов — при необходимости).

1.6. В качестве продавца земельных участков или права их аренды выступает уполномоченное администрацией города ее структурное подразделение либо юридическое лицо.

В качестве организатора торгов выступает либо продавец, либо юридическое лицо, действующее на основании договора с продавцом.

1.7. Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть закрытым по форме подачи предложения по цене.

В случае проведения аукционов, закрытых по форме подачи предложений по цене, или конкурсов участие в проведении торгов принимает Комиссия в составе, утвержденном мэром города.

Комиссия:

- оценивает предложения участников конкурсов,
- определяет победителя торгов,
- оформляет протокол о результатах торгов,
- принимает решение о признании торгов несостоявшимися в случае, предусмотренном пунктом 3.4 настоящего положения.

Заседание комиссии считается правомочным, если на нем присутствуют не менее двух третей членов комиссии. Решения комиссии принимаются простым большинством голосов.

1.8. Распоряжением мэра города назначается дата проведения торгов, начальная цена предмета торгов, сумма задатка и график платежей (при необходимости), разработанные организатором. При этом начальная цена предмета торгов не может быть ниже пятикратной ставки земельного налога и устанавливается в пределах от этой величины до нормативной цены земли в зависимости от градостроительной ценности земельного участка, ситуации на рынке земли и иной недвижимости и уровня затрат на развитие инженерной инфраструктуры, а сумма задатка — в размере 20% начальной цены предмета торгов.

Продавец комплектует по каждому предмету торгов предварительно подготовленные материалы и документы, которые должны содержать:

- регистрационный номер предмета торгов,
- местоположение (адрес), кадастровый номер земельного участка (при наличии),
- удостоверенный план земельного участка с нанесением его границ, границ действия сервитутов (если при подготовке документов торгов была выявлена необходимость в их установлении), описанием градостроительных регламентов,
- заключение о ставке земельного налога,
- сводное заключение о возможностях, условиях и ориентировочной стоимости подключения к различным видам инженерных коммуникаций,
- описание требуемого от победителя торгов вклада в благоустройство и развитие инфраструктуры города,
- начальную цену предмета торгов,

- проект постановления мэра города о предоставлении земельного участка,
- проект договора купли-продажи или аренды земельного участка, включающий (при необходимости) график платежей,
- проект договора о залоге земельного участка (для случая, предусмотренного пунктом 4.2 настоящего положения),
- сведения об экологическом состоянии земельного участка и другие сведения о предмете торгов.

1.9. Организатор до объявления торгов проводит (при необходимости совместно с иными органами) предварительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости, подготовленных для вовлечения в оборот, в соответствии с п.1.5 настоящего положения, а также выполняет и/или координирует иные предварительные работы, которые могут включать:

- составление сводного заключения о возможностях, условиях и ориентировочной стоимости подключения к различным видам инженерных коммуникаций,
- определение требуемого от победителя торгов вклада в благоустройство и развитие социальной инфраструктуры города,
- определение иных необходимых характеристик и сведений по предмету торгов.

В случаях, определяемых организатором, к подготовительным работам могут привлекаться организации, ответственные за содержание и развитие сетей инженерно-технического обеспечения, но не подчиненные администрации города. Такие работы осуществляются на основе договоров между администрацией города и указанными организациями. В договорах, в частности, определяются:

- характер, объем и сроки проводимых указанными организациями подготовительных работ, формы предоставления итоговых материалов для включения в пакет документов, необходимых для проведения торгов;
- обязательства указанных организаций перед администрацией города по предоставлению в согласованные сроки инженерно-технических ресурсов необходимого объема и качества (при выполнении победителем торгов заранее оговоренных условий),
- принципы определения стоимости производимых указанными организациями подготовительных работ, в том числе на основе определенных в установленном порядке тарифов и удельных показателей трудозатрат,
- обязательство администрации города перед указанными организациями оплатить стоимость выполненных подготовительных работ из средств, поступивших от участников торгов за приобретение документации по торгам и/или от победителя торгов за приобретение земельного участка или права его аренды.

Помимо выполнения и координации вышеуказанных работ организатор:

- выдает за плату необходимые материалы и документы по каждому предмету торгов всем юридическим и физическим лицам, желающим принять участие в торгах (далее — заявители);
- определяет шаг аукциона при проведении торгов в форме аукциона;
- определяет срок внесения задатка заявителями;
- готовит извещение о проведении торгов и организует его публикацию;
- регистрирует заявки на участие в конкурсе в журнале приема заявок;
- проверяет правильность оформления документов, представленных заявителями, их соответствие законодательству Российской Федерации.

Решения по подготовке и проведению торгов оформляются протоколами.

1.10. Извещение о проведении торгов (далее — извещение) должно быть опубликовано в средствах массовой информации и вывешено на стенде в вестибюле первого этажа здания администрации города не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать общую информацию из комплекта материалов для проведения торгов:

- дату, время, место и порядок проведения торгов;
- предмет торгов;
- форму проведения торгов;
- шаг аукциона в случае проведения торгов в форме аукциона;
- местонахождение (адрес) и площадь участка;
- вид (виды) разрешенного использования земельного участка;
- начальную цену земельного участка или права его аренды;
- адрес и телефон организатора, куда следует обратиться за получением полного комплекта информационных материалов.

1.11. Организатор предоставляет заявителям полный комплект материалов, подготовленных для проведения торгов, которые включают:

- а) дату, время, место и порядок проведения торгов;
- б) предмет торгов;
- в) форму проведения торгов;
- г) местонахождение (адрес), площадь, кадастровый номер участка (при наличии);
- д) план земельного участка с обозначением его границ, линий, фиксирующих минимальные отступы будущих строений от границ земельного участка, а также границ действия сервитутов (при наличии), описанием основных характеристик сооружений, расположенных на участке (временные сооружения, инженерные сети и т.д.);
- е) установленный градостроительный регламент земельного участка (включая вид или виды разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства в границах земельного участка);
- ж) сводное заключение о возможностях, условиях и ориентировочной стоимости подключения к различным видам инженерных коммуникаций;
- и) описание требуемого от победителя торгов вклада в благоустройство и развитие социальной инфраструктуры города;
- к) шаг торгов в случае проведения торгов в форме аукциона;
- л) условия конкурса и критерии определения победителя в случае проведения торгов в форме конкурса;
- м) перечень документов для участия в торгах, представляемых заявителем;
- н) начальную цену земельного участка или права его аренды;
- п) сумму задатка, сроки и порядок его внесения и возврата участникам, расчетные счета для перечисления задатка и платежей за приобретение земельного участка или права его аренды;
- р) условия обеспечения поступления платежей в случае приобретения земельного участка или права его аренды в рассрочку (проект договора о залоге);
- с) форму заявки на участие в торгах, адрес места представления заявок, дату, время начала и окончания приема заявок и документов от заявителей, а также условия получения документов о предмете торгов;
- т) адрес и телефон организатора;
- у) проект договора аренды земельного участка;
- ф) способ уведомления об итогах торгов;
- ш) срок для заключения договора купли-продажи или права аренды земельного участка.

Материалы, указанные в подпунктах д, е, ж, предоставляются за плату.

Организатор несет ответственность за достоверность публикуемой информации и соответствие содержания информационных сообщений законодательству.

2. Условия участия в торгах. Порядок подачи и приема заявок

2.1. В торгах может участвовать любое лицо, подавшее заявку с необходимыми и надлежаще оформленными документами не позднее даты, указанной в извещении, и обеспечившее своевременное перечисление задатка на объявленные в извещении расчетные счета.

Для участия в торгах юридические и физические лица представляют организатору заявку по установленному им образцу с приложением к ней следующих документов:

- предложение (в запечатанном конверте) в случае проведения аукциона, закрытого по форме подачи предложения по цене, или конкурса;
- копия платежного документа, подтверждающего перечисление задатка на указанный в извещении расчетный счет;
- доверенность на лицо, уполномоченное действовать от имени заявителя при подаче заявки;
- справка налоговой инспекции об отсутствии задолженности по платежам в бюджет и (или) свидетельство об уплате единого налога на вмененный доход (для юридических лиц и предпринимателей без образования юридического лица);
- иные документы, указанные в извещении.

К заявке прилагается подписанная заявителем опись представленных документов в двух экземплярах, на одном из которых, остающемся у заявителя, организатор указывает дату и время подачи заявки, а также номер, присвоенный ей в журнале заявок.

2.2. Одно лицо имеет право подать только одну заявку на участие в торгах по конкретному земельному участку.

Заявителю может быть отказано в приеме документов в следующих случаях:

- заявка подана по истечении срока приема заявок, указанного в извещении;
- заявка подана лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;
- представлены не все необходимые документы по перечню, объявленному в извещении, либо представленные документы оформлены ненадлежащим образом.

Данный перечень оснований для отказа заявителю в участии в торгах является исчерпывающим.

Отметка об отказе в приеме документов с указанием причины отказа делается на описи представленных заявителем документов лицом, осуществляющим прием документов.

Заявка и документы, не принятые организатором, возвращаются заявителю в день их поступления вместе с описью документов и отметкой с указанием причины отказа путем вручения их заявителю или его уполномоченному представителю под расписку.

2.3. Заявитель имеет право отозвать поданную заявку до окончания срока приема заявок, в письменной форме уведомив об этом организатора. Отзыв заявки регистрируется в журнале приема заявок.

Заявителям, отзывавшим свою заявку, внесенный задаток возвращается в соответствии с условиями торгов.

2.4. Решение организатора о признании заявителей участниками торгов оформляется протоколом, в котором указываются принятые и отозванные заявки с указанием имен (наименований) заявителей, лица, признанные участниками торгов, а также заяв-

ки, по которым отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований для такого отказа.

Заявитель приобретает статус участника торгов с момента подписания организатором протокола приема заявок.

2.5. Организатор принимает меры по обеспечению сохранности представленных заявок и прилагаемых к ним документов, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и содержании представленных им документов.

2.6. Организатор, сделавший извещение о проведении торгов, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса — не позднее чем за 30 дней до проведения конкурса.

3. Порядок проведения торгов

3.1. При проведении аукциона победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за предмет торгов.

Аукцион проводится в следующем порядке:

а) аукцион ведет в присутствии организатора нанимаемый им аукционист. Аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены предмета торгов и шага аукциона.

Шаг аукциона устанавливается организатором в пределах от 1 до 5 процентов начальной цены предмета торгов и остается единым в течение всего аукциона.

Участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом очередной цены в случае, если готовы купить предмет торгов по этой цене.

Каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей цены на шаг аукциона. После объявления очередной цены аукционист называет номер билета участника аукциона, который, с точки зрения аукциониста, первым поднял билет. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с шагом аукциона.

При отсутствии участников аукциона, готовых купить предмет торгов по названной аукционистом цене, последний повторяет эту цену три раза;

б) аукцион завершается, если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет. Победителем аукциона признается участник, номер билета которого был назван аукционистом последним;

в) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже земельного участка или права его аренды, называет его продажную цену и номер билета победителя аукциона;

г) цена, предложенная победителем аукциона, фиксируется в протоколе о результатах аукциона.

3.2. При проведении аукциона, закрытого по форме подачи предложения по цене, победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за предмет торгов.

При проведении конкурса победителем признается лицо, которое по заключению конкурсной комиссии предложило лучшие условия (наибольшую цену, сроки освоения, архитектурно-планировочные решения, вклад в развитие инфраструктуры и др.).

При равенстве предложений победителем признается тот участник, чья заявка была подана раньше.

Запечатанные конверты с предложениями участников торгов вскрываются в установленный день и час на открытом заседании комиссии. Перед вскрытием конвертов комиссия проверяет целостность указанных конвертов, что фиксируется в протоколе о результатах торгов.

Цена должна быть указана числом и прописью. В случае, если числом и прописью указаны разные цены, комиссия принимает во внимание цену, указанную прописью. Предложения, содержащие цену ниже начальной, не рассматриваются.

При вскрытии конвертов и оглашении предложений с разрешения комиссии могут присутствовать все участники торгов или их представители, имеющие надлежащим образом оформленную доверенность, а также представители средств массовой информации.

3.3. В день определения победителя результаты торгов оформляются протоколом. Протокол подписывается председателем комиссии, секретарем (в случае проведения аукциона, закрытого по форме подачи предложения по цене, или конкурса) и победителем торгов в течение 5 дней. К протоколу (экземпляру протокола организатора конкурса) прилагаются заключения членов комиссии и приглашенных представителей (экспертов с правом совещательного голоса) в письменной форме с обоснованием выбора победителя.

В протоколе указываются:

- регистрационный номер предмета торгов;
- местоположение (адрес), кадастровый номер (при наличии) земельного участка;
- состав комиссии (в случае проведения аукциона, закрытого по форме подачи предложений по цене, или конкурса);
- сведения об участниках торгов (наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество гражданина);
- предложения участников торгов по использованию земельных участков, выставляемых на конкурс (в случае проведения конкурса);
- наименование (имя) победителя с реквизитами юридического лица (паспортных данных гражданина);
- цена приобретенного в собственность земельного участка или права его аренды и график платежей.

Протокол составляется в двух экземплярах, имеющих равную силу, один из которых передается победителю, а другой остается у организатора. В течение 5 дней после подписания протокола организатор должен выслать остальным участникам торгов его копии.

В течение 10 дней после подписания протокола мэром города утверждается постановление о предоставлении победителю торгов земельного участка или права его аренды.

3.4. Торги признаются несостоявшимися в следующих случаях:

- в торгах участвовало менее двух участников по каждому выставленному предмету торгов;
- ни один из участников аукциона после трехкратного объявления начальной цены не поднял билет;
- ни один из участников конкурса, по решению комиссии, не внес предложения, соответствующие условиям конкурса, или не признан победителем;
- победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, договора купли-продажи, или договора аренды, или договора о залоге земельного участка (в случае, предусмотренном пунктом 4.2 настоящего положения).

3.5. По согласованию с мэром города организатор в случае признания торгов несостоявшимися вправе объявить повторное проведение торгов, изменив при этом их условия.

3.6. При повторных аукционах, закрытых по форме подачи предложений по цене, или конкурсах комиссия имеет право:

- объявлять победителем участника, занявшего второе место, в случае, если победитель повторных торгов уклонился от подписания протокола или от заключения договора купли-продажи либо договора аренды земельного участка;
- объявлять победителем участника, предложившего наибольшую цену, в случаях, когда ни один из участников, по мнению комиссии, не выполнил в полном объеме условий повторного конкурса;
- при наличии заявки от одного заявителя, предложения которого удовлетворяют условиям торгов, рекомендовать продавцу заключить с этим заявителем договор на аренду земельного участка на предложенных им условиях.

3.7. Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, а также настоящим положением, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

В случае несогласия с результатами торгов заинтересованные лица могут оспорить их в судебном порядке.

4. Порядок расчетов, заключение договоров и передача прав

4.1. В соответствии с установленными сроками и условиями оплаты победитель торгов производит платежи за приобретаемый земельный участок или право его аренды единовременно или в рассрочку, в соответствии с графиком платежей.

Сумма внесенного задатка засчитывается победителю торгов в счет платежей за приобретаемый земельный участок или право его аренды.

4.2. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается между продавцом и победителем торгов в срок не позднее 20 дней после оформления протокола о результатах торгов при условии внесения всей суммы платежей (если оплата производится единовременно) или внесения первого платежа (если оплата производится по графику платежей в рассрочку). Если по истечении указанных 20 дней не состоялось заключение договора по причине невнесения победителем соответствующих платежей, или если им не внесен первый платеж согласно графику, то продавец вправе аннулировать результаты торгов.

Если оплата приобретения земельного участка в собственность осуществляется по графику платежей в рассрочку, то с победителем торгов одновременно с заключением договора купли-продажи заключается договор о залоге земельного участка на срок до полного внесения платежей. Государственная регистрация договора купли-продажи и договора о залоге осуществляется одновременно.

4.3. Задатки, внесенные участниками торгов, не признанными победителями, подлежат возвращению в двухнедельный срок после утверждения протокола о результатах торгов.

4.4. В договор аренды земельного участка должны быть включены следующие положения:

а) в течение нормативного периода, который начинается со дня вступления в силу договора аренды земельного участка и завершается расчетным днем окончания планируемого строительства, вводится снижение базовой арендной платы с коэффициентом 0,5. Продолжительность указанного периода определяется Управлением архитектуры и градостроительства с учетом нормативных сроков разработки и согласования проектной документации, а также нормативных сроков строительства применительно к соответствующим типам объектов строительства;

б) в случаях соблюдения нормативного периода проектирования и строительства на последующий период, который начинается со следующего дня после подписания акта приемки завершеного строительством объекта и продолжается вплоть до завершения срока аренды, взимается базовая арендная плата с коэффициентом 1,0;

в) в случаях несоблюдения нормативного периода проектирования и строительства, когда нет оснований для его продления и не достигнута соответствующая договоренность между арендодателем и арендатором, арендная плата повышается:

- с коэффициентом 2 — в течение 6 месяцев превышения нормативных сроков;
- с коэффициентом 4 — в течение последующих 6 месяцев превышения нормативных сроков;
- с коэффициентом 8 — в течение периода, начиная со второго года превышения нормативных сроков;

г) арендная плата за землю, начиная со второго года, может быть увеличена не более чем на величину индекса потребительских цен в городе Хабаровске за календарный год, предшествующий дате пересмотра размера арендной платы;

д) право субаренды и сдачи арендатором права аренды в залог в любой момент в течение действия договора аренды.

3.4. Примерный договор на проведение подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости

УТВЕРЖДАЮ:
Мэр города Хабаровска

“ _____ ” _____
М.П.

Администрация города Хабаровска _____ (далее Администрация), в лице начальника Управления архитектуры и градостроительства

_____, действующего на основании _____,
_____, с одной стороны, и Заявитель

_____,
действующий на основании _____, с другой стороны,
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель и предмет договора

1.1. Администрация города Хабаровска (в лице Управления архитектуры и градостроительства) по запросу (заказу) Заявителя выполняет проводимые по его инициативе и за его счет работы по формированию земельного участка (участков), подготовляемого для последующего заключения между Администрацией и Заявителем договора долгосрочной аренды (или договора купли-продажи) сформированного земельного участка (участков).

1.2. Подготовительные работы проводятся в отношении земельного участка (участков), расположенного по адресу _____ в пределах территории, границы которой обозначены на схеме технического задания, составленного с учетом интересов Заявителя и Администрации и прилагаемого к настоящему договору (приложение ...).

1.3. Итоговые документы, составленные по завершении подготовительных работ, согласовываются и утверждаются в установленном порядке (определенном местным нормативным правовым актом — “Правилами застройки и землепользования в городе Хабаровске”, иными нормативными правовыми актами).

1.4. Факт сформированности земельного участка как объекта недвижимости, подготовленного для вовлечения в оборот, подтверждается утвержденным в установленном порядке документом — планом земельного участка (составленным по форме, утвержденной в составе “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске”), который является неотъемлемым приложением к договору долгосрочной аренды (договору купли-продажи) сформированного земельного участка.

Договор долгосрочной аренды (договор купли-продажи) земельного участка заключается между Администрацией и Заявителем по завершении оговоренных настоя-

щим договором подготовительных работ и во исполнение их взаимных обязательств (пункты 2.1.2 и 2.2.3 настоящего договора).

1.5. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до момента заключения договора долгосрочной аренды (или купли-продажи) земельного участка при условии, что заключение договора аренды (или купли-продажи) состоялось не позднее ... месяцев (... дней) после утверждения плана земельного участка, участков (или в более поздний срок — при наличии подписанного сторонами и прилагаемого к настоящему договору дополнительного соглашения о продлении ранее согласованного срока).

2. Обязательства сторон

2.1. Администрация обязуется:

2.1.1. В период действия настоящего договора не заключать с третьими лицами договоры на формирование земельных участков, находящихся в пределах территории, обозначенной на схеме приложения ... , а также не предоставлять третьим лицам права на вновь сформированные земельные участки, расположенные в пределах границ, выделенных на указанной схеме (за исключением лиц, которые, являясь собственниками зданий, строений, сооружений, сохраняют право на землю под ними).

2.1.2. Не позднее _____ дней со дня утверждения плана сформированного земельного участка (участков) заключить с Заявителем договор долгосрочной аренды на срок не менее _____ лет (или договор купли-продажи) земельного участка (участков). Указанный период для заключения договора аренды (или купли-продажи) может быть продлен путем подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения, прилагаемого к настоящему договору.

2.1.3. При необходимости и по согласованию с Заявителем:

- заключать договоры с соответствующими организациями на проведение последними работ в части установления вдоль линий инженерно-технических коммуникаций, проходящих в пределах запрашиваемого Заявителем участка (участков), зон (коридоров) действия публичных сервитутов, а также определения возможностей и условий предоставления инженерно-технических ресурсов по обеспечению эксплуатации планируемых к строительству объектов недвижимости;

- заключать двух- или многосторонние соглашения (включая Заявителя) о совместном финансировании объектов и сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для эксплуатации объектов планируемого строительства;

- заключать соглашения с Заявителем и иными лицами о переселении семей и сносе ветхих строений.

2.1.4. Организовывать работы по:

- согласованию и утверждению подготовленных итоговых документов;
- разрешению споров в части трассировки красных линий, границ земельных участков и др.

2.1.5. Компенсировать расходы Заявителя на выполнение общественно необходимых работ по планировке и межеванию городской территории (за исключением расходов на формирование запрашиваемого земельного участка) посредством:

а) соответствующего уменьшения суммы, подлежащей выплате Заявителем Администрации за предоставляемый участок (участки) или право его (их) аренды на стадии оформления договора купли-продажи или договора долгосрочной аренды;

б) зачета потраченных средств в счет выплат на развитие социальной инфраструктуры города;

в) иным способом: _____

2.2. Заявитель обязуется:

2.2.1. Оплатить выполненные Администрацией подготовительные работы согласно пункту 3 настоящего договора.

2.2.2. Участвовать совместно с Администрацией в согласовании и утверждении итоговых документов, поименованных заданием (приложение...), включая участие в общественных слушаниях.

2.2.3. Не позднее _____ дней со дня утверждения плана сформированного земельного участка (участков) заключить с Администрацией договор купли-продажи или договор долгосрочной аренды земельного участка (участков) на срок не менее _____ лет. Указанный период для заключения договора купли-продажи или договора аренды может быть продлен путем подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения, прилагаемого к настоящему договору.

3. Цена работы. Порядок расчетов по договору

3.1. Цена подлежащих выполнению подготовительных работ определяется по смете, прилагаемой к настоящему договору (приложение ...), и составляет _____ рублей.

3.2. Указанная в п. 3.1 настоящего договора и в приложении ... цена может быть изменена по взаимному согласию сторон, что закрепляется дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего договора.

3.3. Расчет производится после передачи Администрацией Заявителю утвержденных итоговых документов (плана земельного участка) в сроки, установленные настоящим договором.

4. Внесение изменений в договор

4.1. Изменение положений настоящего договора, продление сроков его действия осуществляется путем подписания сторонами соответствующих дополнительных соглашений, прилагаемых к настоящему договору и являющихся с момента подписания его неотъемлемой частью.

4.2. Изменения договора, оформленные дополнительными соглашениями, могут относиться к:

- составу работ, объему и характеру отдельных видов работ,
- срокам выполнения работ,
- цене работ,

- иным положениям и условиям выполнения настоящего договора.

5. Прекращение договорных отношений

5.1. Прекращение настоящего договора наступает по выполнении условий, определенных пунктом 1.5.

5.2. Заявитель вправе отказаться от исполнения договора, если:

- Администрация не приступает своевременно к исполнению договора или выполняет работу настолько медленно, что ее окончание к согласованному сроку становится явно невозможным;

- в согласованные сроки (в том числе посредством дополнительного соглашения) Администрация не представила Заявителю утвержденные итоговые документы (план земельного участка).

При отказе Заявителя от исполнения договора по вышеуказанным основаниям он вправе отказаться полностью или частично от оплаты выполненных, но не завершенных Администрацией работ.

5.3. Администрация вправе отказаться от исполнения договора, если в процессе его выполнения станет очевидным, что Заявитель не в состоянии оплатить заказанные им подготовительные работы.

5.4. Если в процессе подготовительных работ выявится нецелесообразность их дальнейшего проведения, стороны обязаны в 5-дневный срок известить друг друга об их приостановлении и в 15-дневный срок рассмотреть вопрос о продолжении договорных отношений или о направлениях и условиях продолжения работ.

6. Порядок сдачи и приемки работ

6.1. По завершении работ Администрация предоставляет Заявителю акт сдачи-приемки работ с приложением к нему комплекта утвержденных документов, предусмотренных техническим заданием (план земельного участка).

6.2. Заявитель обязуется принять работу в течение _____ дней со дня получения акта сдачи-приемки работ и итоговых документов, указанных в п. ... настоящего договора, и направить Администрации подписанный акт сдачи-приемки или мотивированный отказ в приемке работ.

6.3. В случае мотивированного отказа в приемке работ сторонами составляется двусторонний акт с указанием перечня необходимых доработок и сроков их выполнения.

7. Особые условия

7.1.

8. Прочие условия

8.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Настоящий договор составлен на ... листах в ... экземплярах:

9. Юридические адреса сторон, реквизиты

Администрация:

Заявитель:

3.5. Примерный договор долгосрочной аренды сформированного земельного участка

Данный договор заключается между администрацией города Хабаровска и заявителем (инвестором) во исполнение взаимных обязательств сторон, взятых ими на себя по “Договору на проведение подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости” (№ ____ от ____), или между администрацией города Хабаровска и победителем торгов по продаже права аренды земельного участка.

От имени администрации города Хабаровска, в лице начальника _____, действующего на основании _____, именуемого в дальнейшем “Арендодатель”, с одной стороны, и Заявителя-инвестора (или победителя торгов по продаже права аренды земельного участка), в лице _____, выполнившего свои обязательства по “Договору на проведение подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости (№ ____ от ____)” (или выигравшего торги по продаже права аренды земельного участка, согласно _____) и действующего на основании _____, именуемого в дальнейшем “Арендатор”, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает в долгосрочную аренду, а Арендатор принимает от Арендодателя в долгосрочную аренду сформированный земельный участок, расположенный в _____ районе города Хабаровска по адресу _____, с кадастровым номером _____ (указывается при наличии такового), площадью _____ кв. м, установленными границами, включая границы действия сервитутов, видами разрешенного использования, параметрами разрешенного строительства, иными ограничениями, определенными градостроительными регламентами, согласно удостоверенному плану земельного участка (который является неотъемлемым приложением к настоящему договору).

1.2. Арендодатель гарантирует, что:

- на момент заключения настоящего договора сдаваемый в аренду объект свободен от прав третьих лиц;
- им предпринято все необходимое для установления того факта, что в установленных границах нет препятствий для использования объекта в соответствии с планом земельного участка (чертежом границ земельного участка и градостроительными регламентами его разрешенного использования).

1.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

приложение 1 — удостоверенный план земельного участка (с чертежом границ земельного участка и описанием градостроительных регламентов его разрешенного использования),

приложение 2 — график платежей за право аренды земельного участка (если выплаты за право аренды производятся в рассрочку).

2. СРОК, ВВЕДЕНИЕ В ДЕЙСТВИЕ И ЗАВЕРШЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен сроком на _____ лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Срок аренды отсчитывается с момента подписания сторонами настоящего договора.

2.2. По истечении срока действия договора он может быть продлен по инициативе Арендатора на _____ лет согласно статье 2.3 настоящего договора.

2.3. Арендатор имеет преимущественное (перед другими лицами) право продлить срок аренды еще на _____ лет, начиная с даты окончания действия настоящего договора при условии:

- соблюдения в период первоначального срока аренды всех ограничений, условий и обязательств, принятых на себя Арендатором согласно данному договору;
- уведомления Арендодателя о своем намерении не позднее шести месяцев до окончания срока аренды.

По получении уведомления Арендодатель обязан заключить с Арендатором договор аренды на новый срок, сохраняющий все ограничения, условия и обязательства по настоящему Договору за исключением:

- ставки арендной платы, которая будет изменяться согласно положениям раздела 3 настоящего договора,
- положений, согласованных сторонами.

Договор аренды земельного участка на новый срок должен быть зарегистрирован в том же порядке, что и настоящий договор.

2.4. Арендатор или его правопреемники должны без финансового участия Арендодателя содержать предмет аренды (земельный участок) в состоянии, отвечающем правилам безопасности и благоустройства, и периодически производить необходимые ремонтные работы расположенных на участке сооружений.

Использование расположенных на арендуемом земельном участке объектов недвижимости, их создание и строительные изменения должны производиться в соответствии с градостроительными регламентами, описание которых содержится в составе плана земельного участка (приложение 1), а также в местном нормативном правовом акте — “Правилах застройки и землепользования города Хабаровска”, в других нормативных актах.

2.5. До завершения действия настоящего договора Арендатор обладает правами собственности на все улучшения земельного участка, произведенные за счет средств Арендатора.

2.6. По окончании срока действия настоящего договора все неотделимые улучшения земельного участка, включая капитальные строения, объекты инженерной инфраструктуры и т.п., произведенные за счет средств Арендатора, переходят в собственность Арендодателя при обязательном условии возмещения Арендатору стоимости этих улучшений.

В случае досрочного расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным пунктами 8.1 и 8.6, действия сторон в отношении неотделимых улучшений регулируются пунктами 8.2, 8.4 и абзацем 3 пункта 8.6 настоящего договора.

2.7. Стоимость подлежащих возмещению Арендатору улучшений земельного участка определяется по согласию сторон путем подписания ими Акта об оценке стоимости подлежащих возмещению улучшений. Если стороны не достигли согласия по данному вопросу, то определение стоимости улучшений производится независимыми оценщиками, приглашаемыми обеими сторонами.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ

3.1. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю:

а) плату за право аренды земельного участка в размере _____ рублей, которая производится:

(вариант 1) единовременно в срок не позднее _____ дней после дня подписания сторонами настоящего договора,

(вариант 2) в рассрочку согласно графику, прилагаемому к настоящему договору;

б) _____% от годовой арендной платы (_____ руб. за 1 кв. м земельного участка в год). Данные выплаты будут производиться в период со дня вступления в силу настоящего договора до дня подписания Акта приемки в эксплуатацию построенного на арендуемом участке объекта, если таковое состоялось до истечения _____ месяцев со дня подписания настоящего договора;

в) годовую арендную плату (_____ руб. за 1 кв. м земельного участка в год), которая будет производиться со следующего дня после подписания Акта приемки в эксплуатацию построенного на арендуемом участке объекта или со следующего дня по истечении _____ месяцев со дня подписания настоящего договора.

Арендная плата начисляется с месяца, следующего после даты подписания настоящего договора.

Платежи производятся вперед равными долями ежеквартально до 15 числа каждого первого месяца квартала без дополнительного уведомления или требования и направляются на счет:

_____.

3.2. В период действия настоящего договора размер арендной платы, а также сроки ее внесения могут изменяться не чаще одного раза в год на основании местных нормативных правовых актов с уведомлением Арендатора.

По получении письменного запроса Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии документов, подтверждающих выплату аренды.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Арендатор обязуется:

а) произвести на арендуемом земельном участке улучшения посредством строительства в соответствии с:

- градостроительными регламентами, описанными в составе плана земельного участка (приложение к настоящему договору) и в местном нормативном правовом акте — “Правилах застройки и землепользования в городе Хабаровске”,

- согласованной в установленном порядке и утвержденной проектной архитектурно-строительной документацией;

б) выполнить обязательство “а” в период до истечения _____ месяцев со дня подписания настоящего договора;

в) до истечения _____ дней после подписания настоящего договора представить в Управление архитектуры и градостроительства администрации города Хабаровска на согласование подготовленную проектную архитектурно-строительную документацию;

г) до истечения _____ дней после согласования проектной архитектурно-строительной документации представить в Инспекцию архитектурно-строительного надзора по городу Хабаровску рабочую документацию для получения разрешения на строительство (на производство строительно-монтажных работ);

д) соблюдать ограничения, зафиксированные на плане земельного участка, и градостроительные регламенты;

е) поддерживать земельный участок и расположенные на нем объекты в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать требования органов надзора, нести расходы, связанные с эксплуатацией объекта;

ж) обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому участку:

- Арендодателю или любому назначенному им контролирующему органу для инспектирования строительства и/или деятельности Арендатора по выполнению настоящего договора;

- представителям обслуживающих организаций для ремонта и обслуживания объектов инженерной инфраструктуры, находящихся на арендуемом земельном участке, иным лицам, в пользу которых установлены соответствующие сервитуты;

з) вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные настоящим договором;

и) в сроки _____ производить с Арендодателем сверку произведенных платежей по арендной плате и результат сверки оформлять соответствующим актом.

4.2. Арендодатель обязуется:

а) в течение семи дней после письменного запроса со стороны Арендатора обращаться (от своего имени и от имени Арендатора) в соответствующие организации за получением необходимых заключений, согласований и разрешений, связанных с выполнением Арендатором его обязательств по настоящему договору (включая получение технических условий и заключение договоров на электроснабжение, телефон, газо- и водоснабжение, канализацию, отопление; согласование проектной архитектурно-строительной документации, получение разрешения на строительство при условии соблюдения зафиксированных на плане земельного участка ограничений и градостроительных регламентов);

б) содействовать Арендатору в установлении требуемых сервитутов;

в) не производить и не допускать действий со стороны других субъектов, которые могут воспрепятствовать разрешенному использованию земельного участка или привести к несоразмерному снижению стоимости земельного участка и возведенных на нем объектов недвижимости;

г) заключить договор аренды с Арендатором на новый срок в соответствии с условиями пункта ... настоящего договора.

5. СУБАРЕНДА, ПЕРЕДАЧА ПРАВ АРЕНДЫ

5.1. В соответствии с настоящим договором Арендодатель разрешает Арендатору сдавать в субаренду земельный участок, любые его части или расположенные на нем здания, строения, сооружения в период действия настоящего договора без дополнительных разрешений со стороны Арендодателя.

Условия договора субаренды не должны противоречить настоящему договору. С момента завершения действия настоящего договора действие договора субаренды прекращается. Продолжительность договоров субаренды не должна превышать срок действия настоящего договора. Плата за предоставление участка в субаренду определяется по соглашению Арендатора и Субарендатора.

Договор субаренды подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

5.2. Передача Арендатором своих прав и обязанностей по настоящему договору другому лицу (переуступка права аренды) допускается с письменного разрешения Арендодателя.

Арендодатель не может отказать Арендатору в выдаче разрешения на переуступку права аренды без письменного указания существенных причин отказа.

5.3. В случаях, когда арендованный земельный участок признан неделимым (не подлежащим разделению на два или большее количество более мелких участков), Арендатор имеет право продавать принадлежащие ему на правах собственности объекты недвижимости (в том числе построенные им для продажи) в следующем порядке:

- продажа различных объектов недвижимости или их частей (например, квартир) разным лицам осуществляется: а) с сохранением права аренды земельного участка у Арендатора (или с передачей земельного участка в субаренду какому-либо одному лицу) или б) с передачей этого права Арендатором какому-либо одному лицу (каковым могут быть товарищество собственников жилья или Арендодатель по настоящему договору, другие лица);

- продажа всех расположенных на арендованном земельном участке объектов недвижимости одному лицу (физическому или юридическому) осуществляется с передачей Арендатором этому лицу прав аренды земельного участка.

5.4. В случаях, когда арендованный земельный участок признан делимым (когда допускается его разделение на два или большее количество более мелких участков), Арендатор имеет право продавать принадлежащие ему на правах собственности объекты недвижимости (в том числе построенные им для продажи) в следующем порядке:

- продажа различных объектов недвижимости или их частей (например, квартир) разным лицам осуществляется: а) с предварительным разделением арендованного земельного участка на два или более неделимых участка посредством разработки и утверждения схемы межевания и планов неделимых земельных участков (в случаях, если такое разделение не было произведено на стадии приобретения Арендатором у Арен-

додателя прав долгосрочной аренды земельного участка), б) с последующими действиями по отношению к образованным неделимым участкам, осуществляемыми в порядке пункта 5.3 настоящего договора;

- продажа всех расположенных на арендованном земельном участке объектов недвижимости одному лицу (физическому или юридическому) осуществляется с передачей Арендатором этому лицу прав аренды земельного участка; лицо, приобретшее права аренды земельного участка и права собственности на все расположенные на нем объекты недвижимости, может продавать эти объекты в порядке, определенном пунктами 5.3 и 5.4 настоящего договора.

6. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, ПРАВА ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕЙ

6.1. С момента государственной регистрации настоящего договора Арендодатель дает разрешение Арендатору закладывать свои права долгосрочной аренды земельного участка, а также права на существующие и вновь построенные сооружения на участке, не получая каких-либо дополнительных разрешений от Арендодателя.

6.2. В случае нарушения Арендатором условий настоящего договора, влекущих за собой возможность его досрочного расторжения, Арендодатель, принимая решение о расторжении договора, обязуется уведомить залогодержателя в десятидневный срок с момента принятия такого решения и предоставить ему тридцатидневный срок с момента получения им уведомления (или иной согласованный срок) для урегулирования отношений по предмету ипотеки с Арендодателем.

До истечения вышеуказанного срока Арендодатель обязуется не обращаться в суд с иском о расторжении настоящего договора.

6.3. Залогодержатель имеет преимущественное право на перезаключение (переоформление) договора долгосрочной аренды земельного участка на свое имя.

В случае перехода права аренды земельного участка по договору о залоге (ипотеке) к залогодержателю в порядке обращения взыскания на заложенное имущество Арендодатель обязуется не препятствовать залогодержателю при его вступлении в права на участок.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Ответственность Арендатора:

7.1.1. Считается, что Арендатор не выполнил свои обязательства по настоящему договору аренды, если он:

а) не внес своевременно плату за право аренды земельного участка в размере и сроки, определенные пунктом 3.1 “а” настоящего договора;

б) не внес своевременно годовую арендную плату в размере и сроки, определенные пунктом 3.1 “б” и “в” настоящего договора, и не погасил долг в течение двадцати дней после получения уведомления от Арендодателя об истечении сроков платежей, предусмотренных настоящим договором;

в) не выполнил обязательства согласно пункту 4.1 настоящего договора и в течение тридцати дней после получения уведомления Арендодателя (или иного согласованного сторонами срока) не предпринял соответствующие действия по выполнению этих обязательств в сроки, согласованные сторонами протоколом, прилагаемым к настоящему договору.

7.1.2. В случае невнесения арендной платы в установленные настоящим договором сроки Арендатор обязан уплатить Арендодателю пени в размере _____ процентов в день от суммы задолженности, начисляемых с даты возникновения задолженности за каждый день просрочки, а также штраф _____ процентов от суммы задолженности — в случае просрочки платежа более 30 дней. При этом суммарная величина пени и штрафа не должна превышать _____ от размера годовой арендной платы.

Уплата пени и штрафов не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору.

7.2. Ответственность Арендодателя:

7.2.1. В случае, если Арендодатель нарушил пункт 1.2 настоящего договора так, что это частично или полностью воспрепятствовало Арендатору использовать земельный участок, то в течение 10 дней с момента получения соответствующего уведомления Арендатора Арендодатель обязан начать соответствующие действия, проводимые за счет Арендодателя и направленные на устранение препятствий к использованию участка в сроки, согласованные сторонами.

Если по истечении указанного срока препятствия к использованию участка не будут устранены, то Арендатор вправе предъявить Арендодателю одно из следующих требований:

- о соразмерном уменьшении размера арендной платы;
- о возмещении своих расходов на устранение недостатков участка, обусловленные невыполнением Арендодателем пункта 1.2 настоящего договора;
- об удержании из предстоящих арендных выплат расходов, понесенных Арендатором на устранение недостатков земельного участка;
- о досрочном расторжении настоящего договора.

7.2.2. В случае нарушения Арендодателем обязательств по пункту 4.2 настоящего договора Арендатор имеет право продлить сроки выполнения своих обязательств по пункту 4.1 “б”, “в” и “г” на период задержки, обусловленный невыполнением Арендодателем своих обязательств по пункту 4.2 настоящего договора.

7.3. Ни Арендодатель, ни Арендатор не несут ответственности за невыполнение обязательств, если вынужденная просрочка выполнения таких обязательств является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Сторона, которая не имеет возможности выполнить свои обязательства по указанным причинам, при первой же возможности должна уведомить об этом другую сторону. В случае возникновения вышеупомянутых обстоятельств сроки выполнения обязательств по данному договору продлеваются на срок действия таких обстоятельств.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

8.1. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя в следующих случаях невыполнения Арендатором обязательств по настоящему договору:

- неуплата дважды подряд в срок арендной платы,
- ухудшение состояния арендованного имущества,
- несоблюдение сроков, определенных пунктом 4.1 настоящего договора (задержка выполнения соответствующих обязательств на срок более 6 месяцев по причинам, которые не могут оправдывать несоблюдение установленных настоящим договором или впоследствии согласованных сторонами сроков).

Расторжение настоящего договора производится по решению суда.

8.2. В случае вынесения судом решения о досрочном расторжении договора из-за невыполнения Арендатором своих обязательств все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором на арендованном участке, подлежат обязательной продаже с торгов.

Процедура проведения и организатор торгов, а также порядок распределения средств, полученных в результате торгов, определяются на основании решения суда.

8.3. В случае невыполнения Арендодателем обязательств по настоящему договору в соответствии с пунктами 1.2, 4.2 Арендатор может предпринять действия по досрочному расторжению настоящего договора в соответствии со ст. 620 Гражданского кодекса РФ.

Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя о своем решении расторгнуть договор аренды до обращения в суд не менее чем за 30 дней.

8.4. В случае принятия судом решения о досрочном расторжении настоящего договора вследствие невыполнения обязательств Арендодателем за Арендатором сохраняется право собственности на все улучшения, произведенные им на арендованном участке.

8.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора вследствие невыполнения обязательств Арендодателем, влияющих на осуществление или завершение предпринятого Арендатором строительства, Арендатор может получить по решению суда:

- возмещение убытков, обусловленных невыполнением Арендодателем своих обязательств;
- штраф, взимаемый с Арендодателя за невыполнение обязательств в размере _____ процентов от годовой арендной платы, установленной на момент расторжения договора.

8.6. Досрочное расторжение настоящего договора в связи с необходимостью использования участка для государственных или муниципальных нужд возможно только по требованию уполномоченных государственных органов или представительного органа местного самоуправления.

Требование о досрочном расторжении договора аренды в связи с использованием участка для общественных нужд и изъятии улучшений, произведенных Арендатором на этом участке, не подлежит удовлетворению, если государственный орган или администрация города, обратившиеся с этим требованием в суд, не докажут, что новое ис-

пользование земельного участка в общественных целях невозможно без прекращения права аренды по настоящему договору.

Изъятие улучшений, произведенных Арендатором на арендованном участке, при досрочном расторжении договора в связи с использованием участка для государственных или муниципальных нужд производится в соответствии с законодательством.

В случае принятия решения уполномоченным органом о досрочном расторжении настоящего договора для государственных или муниципальных нужд Арендатор должен быть уведомлен о дате расторжения договора не менее чем за 12 месяцев, отсчитывая от даты принятия этого решения.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В случае возникновения споров и разногласий между сторонами по настоящему договору стороны обязуются в течение тридцати дней урегулировать разногласия путем составления протокола согласования разногласий. В случае неурегулирования разногласий спорные вопросы передаются в арбитражный суд.

9.2. Любое сообщение, передаваемое в связи с настоящим договором, будет считаться сделанным надлежащим образом, когда оно отправлено оплаченным заказным письмом с уведомлением по следующим адресам:

(а)

Арендатору:

(б)

Арендодателю:

Все изменения адресов должны быть сообщены в десятидневный срок.

9.3. Если не предусмотрено иное настоящим договором, то он имеет преимущество перед любыми другими письменными документами и устными договоренностями между Арендатором и Арендодателем, имевшими место до даты вступления в силу настоящего договора, и в случае несоответствия таких документов и устных договоренностей данному договору последний имеет преимущественную силу.

9.4. Любое отклонение или изменение, касающееся настоящего договора, должно быть сделано в письменной форме и подписано сторонами. Уклонение любой из сторон от выполнения какого-либо обязательства не имеет силы, если оно не оговорено в письменном документе в виде дополнений к настоящему договору. Устные договоренности об изменениях обязательств не имеют силы.

9.5. Юридические адреса сторон.

Арендодатель:

Арендатор:

3.6. Форма Приложения к договору аренды, договору купли-продажи земельного участка — “План земельного участка”

Настоящий план земельного участка является неотъемлемым приложением к договору аренды (или договору купли-продажи) земельного участка и содержит:

- 1) идентификационные сведения о земельном участке,
- 2) чертеж границ земельного участка,
- 3) описание градостроительных регламентов разрешенного использования земельного участка.

1. ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

- 1.1. Адрес земельного участка _____
- 1.2. Кадастровый номер земельного участка _____
- 1.3. Земельный участок расположен в пределах зон, выделенных на картах части II “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске”:
 - 1.3.1. Карта правового зонирования
Наименование зоны _____
 - 1.3.2. Карта ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры
Наименование зоны _____
 - 1.3.3. Карта ограничений по экологическим требованиям
Наименование зоны _____

2. ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштаб _____

площадь участка _____ кв. м;

условные обозначения к чертежу земельного участка:

- границы земельного участка,
- красные линии,
- существующие строения,
- не соответствующие Правилам строения,
- минимальные отступы строений от границ земельного участка (обозначают “пятно застройки”, за пределами которого возводить строения запрещено),
- инженерно-технические коммуникации и границы зон действия публичных сервитутов вдоль этих коммуникаций,
- иные условные обозначения;

ведомость координат точек перелома границ земельного участка:

3. ОПИСАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Примечание: данная позиция заполняется посредством ссылок на соответствующие статьи “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске” (применительно к зоне расположения земельного участка) или в виде изложения фрагментов этих статей.

3.1. Перечень видов разрешенного использования земельного участка

3.1.1. Основные виды разрешенного использования земельного участка:

3.1.2. Сопутствующие основным видам разрешенного использования земельного участка:

3.1.3. Специально согласуемые (посредством общественных слушаний) виды разрешенного использования земельного участка:

3.2. Предельные значения параметров разрешенного строительства, реконструкции. Иные требования к использованию земельного участка

Примечание: на период, когда в Правила указанные параметры еще не включены, они определяются на стадии формирования земельного участка как объекта недвижимости с учетом характеристик соответствующей зоны и утвержденной градостроительной документации.

3.2.1. Минимальные отступы построек от границ земельного участка (фиксируются на чертеже границ земельного участка как “пятно застройки”, за пределами которого возводить строения запрещено):

- от фронтальной границы (выходящей на улицу, проезд) — _____ м,
- от боковых границ — _____ м,
- от задней границы участка — _____ м.

3.2.2. Параметры интенсивности строительного освоения земельного участка:

- предельная высота построек:
минимальная _____ м и/или максимальная _____ м,
кол-во этажей (мин. и/или макс.) _____ эт.
- максимальный процент застройки участка (отношение площади участка, которая может быть занята постройками, ко всей площади участка) _____ %,
- (при необходимости) максимальный коэффициент использования земельного участка — отношение суммарной площади пола всех построек, существующих и тех, которые могут быть дополнительно построены, ко всей площади участка _____

3.2.3. Требования к застройке по условиям охраны памятников истории и культуры, экологическим условиям

Примечание:

1. Данная позиция (3.2.3) заполняется в тех случаях, когда земельный участок расположен в зонах, выделенных на соответствующих картах, содержащихся в части II “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске”, статьи 26 и/или 28:

2. Данная позиция может фиксироваться в форме ссылок на статьи 27 и/или 29 “Правил застройки и землепользования в городе Хабаровске” или в форме изложения соответствующих фрагментов этих статей.

3. На период, когда в Правила указанные требования еще не включены, они фиксируются посредством ссылок на соответствующие документы или извлечений из них.

Настоящий план земельного участка составлен и утвержден:

- дата _____
- организация _____
- подпись ответственного лица _____
- печать _____

План земельного участка удостоверен:

- дата _____
- организация _____
- подпись ответственного лица _____
- печать _____

Изменения внесены:

- основания _____
- дата _____
- организация _____
- подпись _____
- печать _____