

*Закрытое акционерное общество
проектно-изыскательский институт*

ВОЛОГДА АГРОПРОЕКТ

✉ 160009, г. Вологда, ул. Челюскинцев, 62
☎ Телефон/Факс (8172)56-23-02 E-mail: [agroinfo @ volap.ru](mailto:agroinfo@volap.ru)

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВОСТРОВСКОЕ НЮКСЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

16-11/12

Генеральный директор
ГИП

Скороходов В.Г.
Киселева Л.Н.

Вологда
2013 г

СОДЕРЖАНИЕ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВОСТРОВСКОЕ НЮКСЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА	5
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ...	5
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....</i>	5
<i>Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки. 13</i>	
<i>Статья 3. Субъекты и объекты градостроительной деятельности</i>	15
<i>Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение</i>	15
<i>Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке</i>	20
ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ	21
<i>Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам</i>	21
<i>Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам</i>	22
ГЛАВА 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	23
<i>Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки</i>	23
<i>Статья 9. Комиссия по обеспечению подготовки проекта правил землепользования и застройки</i>	26
<i>Статья 10. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.....</i>	27
ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	30
<i>Статья 11. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления сформированных земельных участков</i>	30
<i>Статья 12. Общие положения о подготовке документации по планировке территории. Цели и основания подготовки.....</i>	32
<i>Статья 13. Градостроительные планы земельных участков.....</i>	35
<i>Статья 14. Процедуры градостроительной подготовки земельных участков.....</i>	37
<i>Статья 15. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенных и подлежащих застройке территориях для строительства</i>	38
<i>Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции, строительства объектов капитального строительства</i>	42
<i>Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства</i>	43
<i>Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения</i>	46
<i>Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков в части получения информации о технических условиях подключения планируемых к строительству,</i>	

<i>реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.....</i>	<i>47</i>
ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ.....	48
<i>Статья 20. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков.....</i>	<i>48</i>
<i>Статья 21. Функции Администрации Нюксенского муниципального района в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.....</i>	<i>49</i>
<i>Статья 22. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.....</i>	<i>50</i>
<i>Статья 23. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....</i>	<i>52</i>
<i>Статьи 24. Условия установлений публичных сервитутов</i>	<i>54</i>
ГЛАВА 6. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	54
<i>Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</i>	<i>54</i>
<i>Статья 26. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....</i>	<i>56</i>
<i>Статья 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i>	<i>56</i>
ГЛАВА 7. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	57
<i>Статья 28. Общие положения о публичных слушаниях.....</i>	<i>57</i>
<i>Статья 29. Особенности проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки</i>	<i>60</i>
<i>Статья 30. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i>	<i>60</i>
ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	61
<i>Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости</i>	<i>62</i>
<i>Статья 32. Подготовка проектной документации</i>	<i>63</i>
<i>Статья 33. Выдача разрешений на строительство</i>	<i>68</i>
<i>Статьи 34. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства</i>	<i>73</i>
<i>Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию</i>	<i>78</i>
ГЛАВА 9. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА	82
<i>Статьи 36. Действие Правил по отношению к генеральному плану сельского поселения Востровское, документации по планировке территории</i>	<i>82</i>
<i>Статьи 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила</i>	<i>83</i>
<i>Статья 38. Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки</i>	<i>84</i>

ГЛАВА 10. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ	85
<i>Статья 39. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства</i>	85
<i>Статья 40. Ответственность за нарушение Правил</i>	85
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ....	86
<i>Статья 41. Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Востровское</i>	86
<i>Статья 42. Виды территориальных зон и порядок их установления. Кодировка территориальных зон</i>	86
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	89
<i>Статья 43. Градостроительные регламенты в границах населенных пунктов. Жилые зоны</i>	89
<i>Статья 44. Градостроительные регламенты. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры</i>	91
<i>Статья 45. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения</i>	94
<i>Статья 46. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные земли</i>	96
<i>Статья 47. Градостроительные регламенты. Зоны промышленных, коммунально-складских объектов и производства III-V класса вредности.</i>	100
<i>Статья 48. Градостроительные регламенты. Зоны лесного фонда.</i>	102

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВОСТРОВСКОЕ НЮКСЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Правила землепользования и застройки сельского поселения Востровское (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Вологодской области, уставом муниципального образования сельского поселения Востровское, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования сельского поселения Востровское, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного

кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

жилой дом блокированной застройки - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

водоохранная зона - территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно

разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или наивысшей точки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градорегулирование – регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительная подготовка территорий – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с главой 5 настоящих Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки;

градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на этом земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта) - осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки

проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства;

градостроительное зонирование - зонирование территории сельского поселения Востровское в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

градостроительный регламент - устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

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

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

земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

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

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

земли публичного использования – земли, в состав которых включаются территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ зон действия публичных сервитутов;

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 сельского поселения Востровское;

коэффициент строительного использования земельного участка – вид градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные, другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков

(включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

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

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

объект некапитального строительства – временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения;

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства, обусловленное

невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

правообладатели земельных участков – собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы;

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проект границ земельного участка - совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

процент застройки участка - элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут - право ограниченного пользования земельным участком и объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных

Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Вологодской области;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

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

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

строительные изменения объектов капитального строительства - изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования - не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком и объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установления сервитута;

элемент планировочной структуры – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии с настоящими Правилами, а также район как совокупность кварталов, микрорайонов);

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

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

1. Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории, сохранения окружающей среды;

2) создания условий для планировки территории;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ст.1 ГрК РФ);

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставлению прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам;

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

5) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

7) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством проведения публичных слушаний;

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

9) сохранения природной и культурно-исторической среды;

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

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

2) нормативными правовыми актами Вологодской области, муниципального образования, устанавливающими в соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» порядок распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории сельского поселения Востровское;

4. Правила включают в себя:

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

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

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

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки (п.п. 2-3 ст. 30 ГрК РФ).

Статья 3. Субъекты и объекты градостроительной деятельности

1. Объектам градостроительных отношений в сельском поселении Востровское является его территория в границах, установленных законом Вологодской области N 1120-ОЗ "Об установлении границ Нюксенского муниципального района, границах и статусе муниципальных образований, входящих в его состав", а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории сельского поселения Востровское являются:

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

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- 1) состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих 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 (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

2) в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

3) в границах территории общего пользования: транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. На карте градостроительного зонирования в части II настоящих Правил выделены:

1) градостроительные зоны территории населенного пункта;

2) зоны ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

3. На карте градостроительного зонирования территории населенного пункта выделены территориальные зоны, к которым прописаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов, при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

1) производятся с учетом установленных границ территориальных зон,

2) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

4. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

5. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- 1) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- 5) административным границам населенного пункта, районов в составе населенного пункта;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

6. На карте зон с особыми условиями использования территорий указаны зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям. Отображаются установленные, в соответствии с федеральными законами, зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

7. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам настоящих Правил;
- 2) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 3) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний в порядке, предусмотренном ст. 39 ГрК РФ;

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

4) Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

5) Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

10. Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации сельского поселения Востровское и Нюксенского муниципального района. Указанный порядок устанавливается и применительно к случаям:

1) при изменении одного вида разрешенного использования объекта недвижимости на другой разрешенный вид использования, затрагивающий конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 4 статьи 31 настоящих Правил);

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагивающий конструктивные и иные характеристики надежности и

безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования объекта недвижимости в администрацию Нюксенского муниципального района (уполномоченный орган местного самоуправления), которая в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативными правовыми актами администрации сельского поселения Востровское.

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

11. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

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

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

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

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

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

12. Сочетания, указанных в пункте 11 настоящей статьи, параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

13. В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

14. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием

предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

15. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

16. Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Администрация сельского поселения Востровское обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) публикации Правил,
- 2) помещения Правил в сети «Интернет»;
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в муниципальном образовании;
- 4) предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты администрации сельского поселения Востровское по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.
3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:
 - 1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
 - 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;
 - 3) 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 настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.
4. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.
5. Правовым актом Главы сельского поселения Востровское может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 6, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 6 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

ГЛАВА 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета сельского поселения Востровское в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение генерального плана поселения и утверждение внесения в него изменений;

- утверждение правил землепользования и застройки поселения;

- установление порядка организации и проведения публичных слушаний по проекту генерального плана сельского поселения Востровское, проектам правил землепользования и застройки, проектам документации по планировке территории и другим вопросам, отнесенным ГрК РФ к полномочиям органов местного самоуправления и требующим проведения публичных слушаний;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- установление состава, порядка подготовки генерального плана сельского поселения Востровское, порядка подготовки изменений и внесения их в генеральный план, а также состава, порядка подготовки плана реализации генерального плана;

- утверждение разработанных совместно с органами исполнительной власти Вологодской области и (или) органами местного самоуправления Нюксенского муниципального района документов территориального планирования;

- определение предельных размеров земельных участков, предоставляемых в собственность для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, а также максимальных размеров земельных участков, предоставляемых в собственность бесплатно;

- определение в соответствии с земельным законодательством порядка предоставления и изъятия муниципальных земельных участков, а также управления и распоряжения муниципальными земельными участками на территории сельского поселения Востровское;

- принятие решения об инициировании изъятия земельных участков для муниципальных нужд;

- установление публичных сервитутов для обеспечения интересов населения сельского поселения без изъятия земельных участков;

- определение порядка ведения муниципального земельного контроля;

Иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа в соответствии с действующим законодательством и Уставом муниципального образования.

По указанным вопросам Совет сельского поселения Востровское принимает решения.

2. К полномочиям Главы сельского поселения Востровское в области землепользования и застройки относятся:

- направление проекта генерального плана на согласование в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, Правительство Вологодской области, а также органы местного самоуправления Ньюксенского муниципального района;

- принятие решения с учетом заключения о результатах публичных слушаний о согласии с проектом генерального плана и направлении его Совету сельского поселения Востровское либо об отклонении проекта генерального плана и направлении его на доработку;

- принятие решения о подготовке проекта генерального плана сельского поселения Востровское или решения о внесении изменений в него;

- утверждение плана реализации генерального плана сельского поселения Востровское;

- принятие решения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Востровское;

- принятие решения о создании согласительной комиссии по рассмотрению заключений на проект генерального плана;

- принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Востровское или внесении изменений в них с обеспечением опубликования сообщений о принятии таких решений;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или об отказе в предоставлении такого разрешения, обеспечение опубликования указанного решения;

- принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- утверждение документации по планировке территории (проекты планировки и проекты межевания территории), в том числе разработанной юридическим или физическим лицом, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, обеспечение опубликования утвержденной документации по планировке территории.

Иные полномочия, в соответствии с действующим законодательством и Уставом муниципального образования.

По указанным вопросам Глава сельского поселения Востровское принимает Постановления.

3. К полномочиям Администрации сельского поселения Востровское в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке документации по планировке территории с установлением порядка подготовки и рассмотрения, обеспечение опубликования указанного решения;

- предоставление сведений информационной системы по запросам органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами;

- предоставление в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;

- резервирование земель и изъятие (в том числе путем выкупа) земельных участков для муниципальных нужд;

- установление ограничений прав на землю в соответствии с законодательством.

- принятие решений о развитии застроенной территории, о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, заключение договора о развитии застроенной территории;

- подготовка и утверждение градостроительных планов земельных участков по заявлениям юридических и физических лиц;

- выдача разрешений на строительство;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- принятие решений по другим вопросам в области градостроительной деятельности, не отнесенным к полномочиям Совета муниципального образования, Главы муниципального образования.

Осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации Уставом муниципального образования.

По указанным вопросам издаются постановления и распоряжения Главы поселения.

Статья 9. Комиссия по обеспечению подготовки проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации сельского поселения Востровское и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил, глава сельского поселения Востровское постановлением утверждает состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее Комиссия).

Комиссия является координационным органом при Администрации сельского поселения Востровское, созданным для организации подготовки, обеспечения обсуждения и внесения на утверждение проекта Правил, внесения изменений в них.

Комиссия в своей деятельности руководствуется ГрК РФ, федеральными законами и нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области, муниципальными правовыми актами.

2. Комиссия осуществляет следующие функции:

1) рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований;

2) рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований;

3) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных настоящими Правилами;

4) подготавливает Главе администрации сельского поселения (либо уполномоченному органу) заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации муниципального образования, касающихся вопросов землепользования и застройки;

5) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

6) готовит предложения об отмене и признании утратившими силу нормативных правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения Востровское в области градостроительной деятельности, противоречащих утвержденным Правилам.

3. Комиссия имеет право:

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

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

привлекать независимых экспертов к работе по подготовке соответствующих рекомендаций;

публиковать материалы о своей деятельности.

4. Предложения заинтересованных лиц по подготовке Правил могут направляться в Комиссию со дня опубликования постановления о подготовке Правил и до завершения работ по подготовке проекта Правил.

Предложения по проекту Правил могут направляться в сроки, обозначенные в решении о проведении публичных слушаний по проекту Правил.

5. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанные с темой заседания.

6. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

7. 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.

8. Публичные слушания, проводимые Комиссией могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся.

Статья 10. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

- 1) администрация муниципального образования;
- 2) иные уполномоченные органы.

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

1) по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящим Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, входит:

1) подготовка 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 изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

3) согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 22 настоящих Правил;

5) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

6) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

7) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки,

8) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

9) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и другими нормативно-правовыми актами.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики администрации муниципального образования, входит:

1) организация и координация разработки проектов планов и программ развития муниципального образования и отдельных населенных пунктов, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

2) внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов муниципального образования;

3) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

4) подготовка и обеспечение реализация экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие муниципального образования и обеспечение его жизнедеятельности;

5) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики муниципального образования;

6) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории муниципального образования;

7) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;

8) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планировании развития экономики муниципального образования.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами входит:

1) предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

2) участие в разработке и осуществлении земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 11. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления сформированных земельных участков

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) не разделенным на земельные участки территориям, находящимся в государственной или муниципальной собственности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Гр К РФ и использованием градостроительных планов земельных участков для подготовки проектной документации.

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами.

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

Указанные права в обязательном порядке учитываются при выполнении действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

3. Для строительства объектов капитального строительства могут предоставляться на праве собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, не изъятых из оборота. При этом сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) установлено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанного с установлением в определенном настоящими Правилами порядке границ зон действия публичных сервитутов);

2) градостроительным регламентом территориальной зоны установлено разрешенное использование, как указание расположения соответствующего земельного участка на карте градостроительного зонирования;

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по водо-, тепло-, электроснабжению и водоотведению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

4. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков включают две стадии:

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

2) образование земельного участка как объекта землеустройства с выполнением землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством;

5. Результатом первой стадии действий, связанных с определением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

6. Результатом второй стадии действий, связанных с образованием из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков с выполнением землеустроительных работ, являются подготовленные по установленной форме кадастровые паспорта земельных участков

7. Земельные участки из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, формируются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе органов местного самоуправления, органов государственной власти, уполномоченных на распоряжение земельными участками, физических и юридических лиц.

8. Подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном законодательством Российской

Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами.

Статья 12. Общие положения о подготовке документации по планировке территории. Цели и основания подготовки

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

Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, определения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков в виде самостоятельных документов.

3. Решение о подготовке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимается администрацией сельского поселения Востровское, либо уполномоченным органом с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

3.1 проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов, иных элементов),
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

3.2 проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в п.п. 3.1 данной части настоящей статьи, необходимо:

- определить, изменить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов;

- определить, изменить границы зон действия публичных сервитутов;

- определить, изменить границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3.3 проекты межевания разрабатываются в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территории применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, в случаях, когда необходимо определить границы застроенных земельных участков и незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

3.4 градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы подготавливаются по обращениям физических и юридических лиц, которые, планируя осуществить на таких участках строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности) объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию.

4. Документация по планировке территории в границах земельного участка, предоставленного в аренду для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, подготавливается арендатором земельного участка.

5. Документация по планировке застроенной территории, в отношении которой администрацией сельского поселения Востровское принято решение о развитии застроенной территории, подготавливается лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории.

6. Состав, порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории определяется Гр К РФ, настоящими Правилами.

Посредством подготовки проектов планировки и проектов межевания территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития объектов социальной инфраструктуры, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

- красные линии;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
- границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые в соответствии с документами территориального планирования предполагается изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территории;
- границы застроенных земельных участков в составе территорий существующей застройки;
- границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

7. Решения о подготовке проектов планировки и (или) проектов межевания территорий оформляются в виде постановлений Главы сельского поселения Востровское. Постановления Главы сельского поселения Востровское о подготовке проектов планировки и проектов межевания территорий подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия постановления и размещаются на официальном сайте Администрации в сети «Интернет».

8. Проекты планировки и (или) проекты межевания территорий после их проверки Администрацией сельского поселения Востровское (структурным подразделением, уполномоченным на осуществление части полномочий в сфере градостроительной деятельности) на соответствие требованиям, установленным градостроительным

законодательством, подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, устанавливаемом Положением администрации сельского поселения Востровское.

9. Администрация сельского поселения Востровское в сфере градостроительства и землепользования направляет Главе поселения подготовленный проект планировки и (или) проект межевания территории, протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

10. Глава поселения в течение семи рабочих дней принимает с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний решение об утверждении проекта планировки и (или) проекта межевания территории либо об отказе в утверждении такой документации и направлении ее на доработку.

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

Статья 13. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Гр К РФ.

2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

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

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд и номера этих зон по порядку (на основании документации по планировке территории, в соответствии с которыми принято решение о выкупе, резервировании с последующим выкупом);

5) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на

соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

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

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

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

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

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

3. Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Министерства регионального развития РФ от 10.05.2011 N 207.

4. Градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность. Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

5. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке постановлением Главы сельского поселения Востровское:

1) в составе проектов межевания - для формирования из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков подготавливаются Администрацией поселения Востровское в порядке и в сроки, определенные Гр К РФ.

6. Утвержденные Главой поселения градостроительные планы земельных участков являются основанием для:

- 1) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
- 2) выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- 3) выдачи разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

7. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 19 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

Статья 14. Процедуры градостроительной подготовки земельных участков

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

- 1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенной и подлежащей застройке территориях для строительства в порядке, определенном статьей 15 настоящих Правил;
- 2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, для осуществления реконструкции строительства объектов капитального строительства в порядке, определенном статьей 16 настоящих Правил;
- 3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства в порядке, определенном статьями 17 настоящих Правил.
- 4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил.
- 5) градостроительной подготовки земельных участков в части получения информации о технических условиях подключения планируемых к строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил.

Статья 15. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенных и подлежащих застройке территориях для строительства

1. Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенных и подлежащих застройке территориях для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

по инициативе Администрации сельского поселения Востровское;

по инициативе физических или юридических лиц.

2. Осуществляемые по инициативе Администрации сельского поселения Востровское в лице уполномоченного органа, по градостроительной подготовке территории и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенных и подлежащих застройке территориях для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства финансируемых за счет собственных средств.

Стоимость работ по формированию земельного участка включаются как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитываются при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Муниципальные контракты на подготовку документации по планировке территории, на выполнение землеустроительных работ для подготовки схем расположения земельных участков на кадастровых планах (кадастровых картах) территории заключаются по результатам процедур размещения муниципального заказа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Победителю конкурса по размещению заказа на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории, по выполнению землеустроительных работ для подготовки схем расположения земельных участков на кадастровых планах (кадастровых картах) территории предоставляются в соответствии с муниципальным контрактом исходные данные в следующем составе:

1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается сформировать земельный участок посредством действий по планировке территории, в соответствующем масштабе;

2) информация о субъектах прав, видах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученная в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих

государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития инженерных сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученная от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иная информация, необходимая для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

3. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между уполномоченным администрацией муниципального образования органом и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

1) решение уполномоченного органа о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

2) задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

3) исходные данные, передаваемые подрядчику по договору.

4. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

1) получает согласование уполномоченного органа подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

2) совместно с уполномоченным органом обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами;

3) передает заказчику работ по планировке территории проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

5. Руководитель уполномоченного органа в течение семи рабочих дней:

1) подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

2) направляет главе администрации муниципального образования комплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

6. Глава администрации муниципального образования в течение семи рабочих дней после поступления от уполномоченного органа указанного в пункте 5 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом муниципального образования, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

1) о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

2) о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона - в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов, аукциона, конкурса.

В таком решении указывается также:

- орган, уполномоченный на проведение торгов,
- сроки подготовки документов для проведения торгов,
- дата проведения торгов.

7. Уполномоченный орган администрации муниципального образования в соответствии с земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- 1) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;
- 2) проведение торгов;
- 3) заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

8. Физические или юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке застроенных или подлежащих застройке территорий и формировании свободных от прав третьих лиц земельных участков с целью последующего их предоставления для строительства, обращаются с соответствующим заявлением в Администрацию муниципального образования или в случаях установленных действующим законодательством в Правительство Вологодской области.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом, утвержденным постановлением Главы сельского поселения Востровское.

К заявлению прилагаются следующие материалы:

1) схема расположения территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по градостроительной подготовке, с обозначением предлагаемого для формирования земельного участка;

2) декларация об инвестиционно-строительных намерениях заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения предлагаемого для формирования земельного участка;

3) ходатайство о подготовке и предоставлении исходных данных (части таких данных), указанных в подпунктах 1-3 пункта 8 настоящей статьи, для подготовки проекта планировки и (или) проекта межевания, градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории, выполнения землеустроительных работ для подготовки схем земельных участков на кадастровых планах (кадастровых картах) территории.

4. Администрация поселения регистрирует заявление в день его поступления и в течение одного месяца уполномоченный орган подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) указание о возможности или невозможности формирования запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности формирования запрашиваемого земельного участка:

а) решение о способе действий по градостроительной подготовке территории посредством подготовки:

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

проекта планировки с проектом межевания проекта планировки – в иных случаях;

б) предложение заявителю независимо от способа действий по градостроительной подготовке территории обеспечить выполнение землеустроительных работ с целью подготовки схем расположения земельных участков на кадастровых планах (кадастровых картах) территорий, их утверждения и постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

в) сведения о возможности и сроках предоставления исходной информации (или части такой информации), необходимой для подготовки документации по планировке территории, землеустроительных работ для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) территории;

5. Заключение о возможности формирования запрашиваемого заявителем земельного участка, исходная информация являются основанием для принятия Главой сельского поселения Востровское постановления о подготовке документации по планировке территории, оформления соглашения о выполнении землеустроительных работ для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) территории, заключаемого Администрацией Нюксенского муниципального района с заявителем.

6. Заявитель на основании принятого Администрацией муниципального образования решения обеспечивает подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями градостроительного законодательства, статей 10, 11 настоящих Правил или на основании заключенного соглашения выполнение землеустроительных работ для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) территории.

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции, строительства объектов капитального строительства

1. Градостроительную подготовку земельных участков на застроенных территориях в целях реконструкции существующих и строительства новых объектов капитального строительства осуществляют:

собственники объектов капитального строительства, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, аренды, бессрочного (постоянного) пользования, безвозмездного срочного пользования, пожизненного наследуемого владения;

лица, с которыми заключен договор о развитии застроенной территории.

2. Собственники объектов капитального строительства могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

2) направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Гр К РФ, заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Граждане или юридические лица, с которыми заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляют градостроительную подготовку земельных участков в соответствии с договором о развитии застроенной территории.

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в администрацию муниципального образования.

2. Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом администрации муниципального образования. В приложении к заявке указывается:

- 1) месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- 2) расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану сельского поселения Востровское, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

3. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 15 рабочих дней уполномоченный орган готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих, мотивированных решений:

- 1) отклонить заявление - по причине его несоответствия настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;
- 2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и уполномоченным органом администрации муниципального образования - об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для приведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. Соглашение, указанное в части 3 настоящей статьи:

1) подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

2) должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и уполномоченного органа администрации поселения.

5. Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации муниципального образования, но не более чем до четырех месяцев.

6. В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в уполномоченный орган:

1) проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

2) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации по проведению аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

7. В соглашении указываются обязательства уполномоченного органа администрации муниципального образования перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

1) выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

2) обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

3) не допускать действия со стороны администрации муниципального образования, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

4) компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка - в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

8. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия уполномоченный орган направляет заключение главе администрации муниципального образования.

9. Глава администрации муниципального образования в течение 10 дней со дня поступления указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решения:

1) об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

2) о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

3) о назначении уполномоченного органа администрации муниципального образования по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

4) о дате проведения аукциона.

10. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

11. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

1) действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

2) действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

3) иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

12. Предоставление участков по инициативе администрации муниципального образования.

Администрация муниципального образования участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

1) в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 настоящих Правил;

2) в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей.

13. Уполномоченный орган в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана муниципального образования, настоящих Правил может подготавливать:

1) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;

3) обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

14. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные частями 9, 10, 11 статьи 17 настоящих Правил.

Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает уполномоченный орган - применительно к территориям общего пользования.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации муниципального образования.

3. Отнесение территорий общего пользования к территориям общего пользования районного значения осуществляется посредством нормативного правового акта, утверждаемого главой администрации муниципального образования.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории на линейные объекты на территориях общего пользования подготавливаются органами местного самоуправления, которые подготавливаются и утверждаются в соответствии с ГрК РФ и настоящими Правилами.

5. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования, на основании проектов планировки и проектов межевания, земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков в части получения информации о технических условиях подключения планируемых к строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части получения информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством Российской Федерации и в соответствии с настоящими Правилами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция или капитальный ремонт объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

1) на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим, юридическим лицам путем планировки территории, которая обеспечивается Администрацией сельского поселения Востровское

2) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства, которая обеспечивается правообладателями земельных участков.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, по заявкам:

а) Администрации сельского поселения Востровское или уполномоченного Администрацией сельского поселения лица – в случаях подготовки земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления в установленном порядке сформированных земельных участков для строительства;

б) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, для предоставления в установленном порядке сформированных земельных участков для строительства;

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства.

Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте «б», предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Возможность эксплуатации объектов капитального строительства без подключения к системам коммунальной инфраструктуры определяется проектной документацией в соответствии с требованиями технических регламентов.

ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ

Статья 20. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

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

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

2. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территории), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

3. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Нюксенского муниципального района и сельского поселения Востровское.

4. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляют органы местного самоуправления Нюксенского муниципального

района. Порядок управления и распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, определяется земельным законодательством и нормативными правовыми актами представительного органа Нюксенского муниципального района, органа законодательной власти Вологодской области.

5. Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности сельского поселения Востровское осуществляют органы местного самоуправления муниципального образования. Порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования сельского поселения Востровское устанавливается решением Совета муниципального образования.

Статья 21. Функции Администрации Нюксенского муниципального района в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

Администрация Нюксенского муниципального района при предоставлении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования сельского поселения Востровское, руководствуясь законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области осуществляет следующие функции:

1) обеспечивает выбор земельных участков для строительства объектов капитального строительства на основе документов государственного кадастра недвижимости и документов землеустройства и проведение процедур согласования в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

Результаты выбора оформляются актом о выборе земельного участка.

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

3) информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства, для целей, не связанных со строительством, в отношении размещения временных сооружений путем публикации сообщения в местных средствах массовой информации и размещения на официальном сайте органов местного самоуправления в сети Интернет в недельный срок со дня утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории;

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

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

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

ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Статья 22. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд устанавливается гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки градостроительных оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

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

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

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

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

4. Градостроительные основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

1) наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

2) невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

5. Государственными или муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства (размещение) следующих объектов:

– объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

– объекты использования атомной энергии;

– объекты обороны и безопасности;

– объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

– объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

– объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

6. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

7. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 23. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством. Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

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

2) проекты планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

3. Указанная в пункте 2 настоящей статьи, документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

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

5. Собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

6. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, определенным законодательством, должен содержать:

- 1) цели и сроки резервирования земель;
- 2) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- 3) ограничения прав земельные участки, входящие в состав зарезервированных земель, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- 4) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

7. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

- 1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшения на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- 2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- 3) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Статья 24. Условия установлений публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления муниципального образования имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей 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 зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА 6. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

2. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

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

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

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

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

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

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования – те виды использования, для установления которых необходимо проведение публичных слушаний в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении Востровское;

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

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

Для условно разрешенных видов использования необходимо проведение публичных слушаний.

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

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

Статья 26. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе сельского поселения Востровское.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Глава сельского поселения Востровское в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в установленном порядке и размещению на официальном сайте Администрации в сети «Интернет».

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

Статья 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

ГЛАВА 7. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 28. Общие положения о публичных слушаниях

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

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видам деятельности, по поводу которого испрашивается согласование в соответствии с градостроительным законодательством;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования решений по землепользованию и застройке на территории сельского поселения.

3. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке, по ее инициативе, по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц или по инициативе иного представительного органа муниципального образования, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания;

2) предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке - структурными подразделениями администрации муниципального образования.

Оповещение дается в следующих, формах:

1) публикации в местных газетах;

2) объявления по радио и/или телевидению;

3) объявления на официальном сайте администрации;

4) вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

5. Постановление Главы муниципального образования о назначении публичных слушаний подлежит обнародованию в средствах массовой информации не позже чем за 15 дней до проведения публичных слушаний. Обнародованию также подлежит информация о порядке ознакомления с документами, предлагаемыми к рассмотрению на публичных слушаниях.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

1) порядок проведения публичных слушаний;

2) характер обсуждаемого вопроса;

3) дата, время и место проведения публичного слушания;

4) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);

5) сроки подачи предложений и рекомендаций по обсуждаемым вопросам.

6. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Главы муниципального образования о назначении публичных слушаний.

Организационно-техническое и информационное обеспечение проведения публичных слушаний возлагается на Администрацию муниципального образования.

7. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности, привлечения населения сельского поселения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей сельского поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

8. В публичных слушаниях принимают участие жители сельского поселения, а также лица, обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории сельского поселения и земельных участках примыкающих к территории сельского поселения.

9. В целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях по проекту генерального плана сельского поселения, территория населенного пункта, в котором проводятся слушания, может быть разделена на части.

10. Предельная численность лиц, зарегистрированных на такой части территории и участвующих в публичных слушаниях, должна быть не менее 10 процентов от всей численности населения, зарегистрированного на части территории населенного пункта.

11. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления сельского поселения.

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

12. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

15. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом, Уставом сельского поселения Востровское или Положением о порядке

организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении Востровское и (или) иным нормативными правовыми актами.

Статья 29. Особенности проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки

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

2. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки территории сельского поселения Востровское проводятся Комиссией, осуществляющей свою деятельность, в соответствии с положением о проведении публичных слушаний, утвержденным Советом сельского поселения Востровское от 26.12.2012г. №129.

3. Извещение населения о публичных слушаниях по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки осуществляется Комиссией в порядке, установленном Гр К РФ.

4. После завершения публичных слушаний по данному проекту Комиссия с учетом заключения о результатах публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе сельского поселения Востровское. Обязательными приложениями к проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

5. Указанные в пункте 4 настоящей статьи обязательные приложения учитываются Главой сельского поселения Востровское при принятии решения о направлении проекта правил землепользования и застройки в представительный орган местного самоуправления, либо об отклонении его и направлении на доработку.

6. При внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Гр К РФ.

Статья 30. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросам, предусмотриваемым в данном разделе, проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой

расположен земельный участок или объект капитального строительства, правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства.

2. Срок проведения публичных слушаний по вопросам данного раздела с момента опубликования постановления Главы сельского поселения Востровское об организации и проведении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний устанавливается Уставом поселения с учетом требований Положения о публичных слушаниях и не может быть более одного месяца.

3. В целях информирования заинтересованных лиц организатором проведения публичных слушаний определяется место и время, где заинтересованные лица могут ознакомиться с вопросами данного раздела. Указанная информация доводится до сведения заинтересованных лиц путем опубликования в средствах массовой информации, а также иными способами, определенными постановлением Главы сельского поселения Востровское о проведении публичных слушаний.

4. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, публичные слушания по вопросам данного раздела могут не проводиться;

5. При проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – расходы связанные с организацией и проведением публичных слушаний несут физические или юридические лица, заинтересованного в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры. Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения) или их доверенное лицо.

2. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 33 настоящих Правил, исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 4 настоящей статьи.

3. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых требуется разрешения на строительство, и не требуется разрешение на строительство.

4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

5. Законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство. Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

1) выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 42 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для

соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

2) планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

6. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

7. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 33 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 4 настоящей статьи.

Статья 32. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством. В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация - документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

3. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 4 статьи 31 настоящих Правил.

4. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с

требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

1) Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

2) Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

6. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является техническое задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование.

1) Техническое задание должно включать:

а) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 22 настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

б) результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

в) иные определенные законодательством документы и материалы.

2) Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

7. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1) Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2) Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

7. Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

1) Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

2) Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

8. Технические условия подготавливаются при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель, а также по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

1) Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу уполномоченного органа или правообладателей земельных участков.

2) Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

3) Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

4) Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

9. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

10. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

11. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса ИЛИ демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-

культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

12. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации. До установления Правительством Российской Федерации указанных состава и требований в состав проектной документации включается раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», порядок разработки и состав которого определяется нормативным техническим документом - СПИ -107-98.

13. Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

14. Проектная документация разрабатывается в соответствие:

1) градостроительного регламента территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

2) технических регламентов (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

3) результатов инженерных изысканий;

4) технических условий подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

15. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик

или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Статья 33. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом РФ.

2. В границах муниципального образования разрешение на строительство выдается уполномоченным органом администрации сельского поселения Востровское в сфере градостроительной деятельности.

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

1) на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

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

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком

или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

4. Застройщик или заказчик, либо осуществляющие на основании договора с застройщиком или заказником подготовку проектом документации, лицо могут направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора с аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» вплоть до создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения, государственная экспертиза проектной документации, включая государственную историко-культурную экспертизу, проводится в порядке, действовавшем до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6. Со дня создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения:

1) государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением;

2) предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям

государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;

3) срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца;

4) результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

5) порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации

6) после введения в действие части 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением таких экспертиз, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации

7. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации;

4) пояснительная записка;

5) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

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

7) схемы, отображающие архитектурные решения;

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

9) проект организации строительства;

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

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

12) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);

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

14) К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

9. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 7 и 8 настоящей статьи документов.

10. Уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

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

3) выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

11. Уполномоченные в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

2) Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

3) Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

4) Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

а) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

б) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

в) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

д) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

14. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство,

реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

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

Статьи 34. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

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

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

- 1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках, завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

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

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

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок

ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится: государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

10. В границах муниципального образования государственный строительный надзор осуществляется:

- 1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
- 2) уполномоченным органом исполнительной власти области.

11. Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

12. Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов

капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

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

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

15. Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации. Изложение указанного порядка может включаться в приложение к настоящим Правилам.

16. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

17. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

18. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

19. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта

капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

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

21. В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

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

Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

1) оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

2) комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

3) комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

4) паспорта на установленное оборудование;

5) общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

6) журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

7) акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

8) предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

9) заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

1) проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

2) проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

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

3. При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком). Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

7. Уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о

выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

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

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

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

10. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

13. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

14. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 9. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статьи 36. Действие Правил по отношению к генеральному плану сельского поселения Востровское, документации по планировке территории

1. Принятие Генерального плана сельского поселения Востровское, внесение изменений в Генеральный план сельского поселения Востровское, утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, Вологодской области применительно к территории сельского поселения Востровское, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную главой администрации сельского поселения Востровское документацию по планировке территории, утверждение главой администрации поселения документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Вологодской области) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления муниципального образования по представлению соответствующих заключений уполномоченного органа, комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения:

1) о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

2) о подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и

предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления муниципального образования, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

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

1) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;

2) препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам. Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления муниципального образования.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления муниципального образования в лице главы администрации муниципального образования, депутатов представительного органа местного самоуправления муниципального образования, комиссия по землепользованию и застройке, уполномоченный орган, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

4. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

Статья 38. Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.

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

2. Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

3. В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 28 настоящих Правил.

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

5. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации поселения, который не позднее 7 дней принимает соответствующее решение. Копия решения вывешивается на стенде в здании администрации сельского поселения Востровское. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации поселения направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления.

6. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

7. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования

земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения уполномоченного органа.

ГЛАВА 10. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

Статья 39. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 40. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 41. Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Востровское

Карта градостроительного зонирования является основным графическим материалом Правил, где устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории муниципального образования.

Графические материалы по градостроительному зонированию выполнены в составе чертежа:

1. Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Востровское совмещена с картой зоны с особыми условиями использования территории.

Чертежи включают в себя:

- линии границ сельского поселения;
- линии границ территориальных зон внутри границ муниципального образования;
- линии границ санитарно-защитных зон;
- линии границ водоохранных зон;
- линии границ зоны охраны объектов культурного наследия
- достопримечательного места;
- виды и состав территориальных зон с их нумерацией, включая площадь зон.

Статья 42. Виды территориальных зон и порядок их установления. Кодировка территориальных зон

1. Зонирование территории сельского поселения Востровское выполнено в соответствии с ст. 30-40 ГрК РФ 190-ФЗ.

2. В основе градостроительного зонирования лежит деление территории сельского поселения Востровское на следующие виды территориальных зон:

ЗОНЫ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ. ЖИЛАЯ ЗОНА

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Ж	зона малоэтажной смешанной застройки

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
ИТ-1	зона инженерной инфраструктуры
ИТ-2	зона автомобильного транспорта

ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
СН-1	зона кладбищ и мемориальных парков
СН-2	зона ТБО

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ ЗОНА

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
СХ	земли сельскохозяйственного назначения

ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
ПК-1	зона промышленных, коммунально-складских объектов и производства III-V класса вредности

ЗОНА ЛЕСНОГО ФОНДА

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
ГЛФ	земли государственного лесного фонда

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;

3) определенных Гр К РФ территориальных зон;

4) предотвращения возможности причинения вреда объектами капитального строительства, расположенными на смежных земельных участках;

5) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Карта градостроительного зонирования выполнена на основе схемы современного использования территории сельского поселения Востровское.

Правила включают в себя градостроительные регламенты территориальных зон и регламенты использования территории с особыми условиями использования, субъекта Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 43. Градостроительные регламенты в границах населенных пунктов. Жилые зоны

Ж. Жилая зона

Жилые зоны представлены в качестве основной функции для создания удобной, здоровой и безопасной среды постоянного проживания населения.

В жилых зонах допускается в качестве сопутствующей функции размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, местного уровня, гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам, культовых зданий, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

В сельских поселениях допускается формировать смешанные зоны с включением малых предприятий по переработке с/х сырья, а также других производственных объектов, размещение которых допустимо в жилых зонах. А также по согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора в составе смешанных зон допускается размещать малые предприятия, мини-фермы и другие с/х объекты, не требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Жилые дома усадебного и коттеджного типов с земельными участками от 0.03 до 0.3 га, ориентированных на ЛПХ и ИЖС. Блокированные жилые дома с количеством этажей не более чем 3 и количеством блоков не более 4х. Детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения внешкольного, среднего профессионального образования и другие объекты образования. Объекты социального и	Озеленение и благоустройство территории. Бани, гаражи (на участках, отведенных для строительства домов). Надворные постройки. Склады для обслуживания объектов, разрешенных в зоне. Хозпостройки; сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи. Скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.	Секционные жилые дома (до 4-х секций) не выше 3-х этажей. Крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные клубы, открытые спортивные площадки. Автозаправочные станции на 2 поста. Пункты приема вторсырья. Мойки автомобилей до 2-х поставочных мест. Крытые и открытые

<p>коммунально-бытового назначения, не требующие санитарно-защитных зон.</p> <p>Объекты торговли, общественного питания, предпринимательской деятельности, административных учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта.</p> <p>Объекты здравоохранения (фельдшерско-акушерские пункты, аптеки).</p> <p>Объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие зону</p>	<p>Площадки для сбора мусора.</p> <p>Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары).</p> <p>Другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам.</p> <p>Крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные клубы, открытые спортивные площадки.</p>	<p>надземные автостоянки.</p> <p>Объекты общественного питания на 50 посадочных мест.</p> <p>Объекты торгового назначения с торговой площадью до 500 кв.м.</p> <p>Объекты общественного назначения (учреждения бизнеса и офисные помещения).</p> <p>Автостоянки в местах размещения объектов общественно-делового назначения</p>
---	--	--

2. Параметры разрешенного использования

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 15м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% территории. До 40% территории допускается использовать для размещения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду и население (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

Предельно допустимые параметры зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

- Минимальная площадь земельного участка – 300 м²;
- Максимальная площадь участка – 3000 м²;
- Минимальная ширина участка по уличному фронту – 24 м;
- Максимальная ширина участка по уличному фронту – 50 м;
- Максимальный коэффициент застройки – 0,25;
- Минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения - не менее 3 метров для зданий I - III степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV-V степеней огнестойкости;

- Отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве составляет не менее 6 м;
- Расстояние от полотна дороги до ограждения не менее 2 м;
- Ограждения земельных участков должны быть не выше 1,5 м, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы, светопрозрачность ограждения допускается не менее 40 %;
- На границе с соседними участками должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения и высотой не более 1,5 м;
- Магазины торговой площадью не более 120 м²;
- Объекты пожарной охраны размещать в соответствии с требованиями СНиП 2.04.02-84;
- Площадки для сбора мусора размещать на расстоянии до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок не менее 50, но не более 100 м.

В соответствии со ст.33 п.2 ЗК РФ №136-ФЗ от 25.10.2001г. и Решения №23 от 20 мая 2009г Представительным собранием Нюксенского муниципального района Вологодской области «О максимальных нормах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из земель находящихся в муниципальной собственности для ведения ЛПХ и ИЖС»:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Максимальный размер земельного участка (га)
1	ЛПХ, ИЖС	0.15

Статья 44. Градостроительные регламенты. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения головных сооружений инженерной инфраструктуры, объектов внешнего автомобильного транспорта и их охранных зон.

ИТ -1. Зона инженерной инфраструктуры

Землями водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов водоснабжения, водоотведения, газоснабжения,

теплоснабжения, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
<p>Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи.</p> <p>Объекты технического обслуживания.</p> <p>Объекты пожарной охраны.</p> <p>Объекты санитарной очистки территории</p>	<p>Озеленение и благоустройство территории.</p> <p>Строения и сооружения, связанные с основным разрешенным видом использования</p>	<p>Объекты административно-бытового назначения.</p> <p>Пункты охраны</p>

2 Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов инженерной инфраструктуры, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 3 этажей.

Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

Линии электропередачи, связи и других линейных сооружений местного значения следует размещать по границам полей севооборотов вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечивался свободный доступ к коммуникациям с территории, не занятых сельскохозяйственными угодьями.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»

ИТ -2. Зона внешнего транспорта

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, Федеральными законами и законами Вологодской области.

Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном Земельным Кодексом порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог. Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Сооружения и коммуникации автомобильного транспорта Магазины Предприятия общественного питания Предприятия торговли Объекты санитарной очистки территории Автозаправочная станция Станция технического обслуживания Предприятия автосервиса Авторемонтные и автосервисные предприятия	Пункты оказания первой медицинской помощи инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства, необходимые для функционирования объектов придорожного сервиса Объекты бытового обслуживания Учреждения жилищно-коммунального хозяйства Отделения, участковые пункты милиции Пожарные части	Сооружения для хранения транспортных средств Гаражи индивидуальных легковых автомобилей Автостоянки для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей и туристических автобусов Прачечные

Моечные пункты		
----------------	--	--

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требований специальных нормативных документов и технических регламентов.

Статья 45. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

Разрешенное использование:

- размещение объектов санитарно-технического, коммунального назначения: (кладбищ, полигонов твердых бытовых и промышленных отходов, и иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон).

Требуется:

- сохранение нормативных расстояний от объектов санитарно-технического, коммунального назначения до жилых, общественно-деловых, рекреационных зон, а также соблюдение требований санитарной охраны водных объектов, почв, воздушного бассейна.

СН -1. Зона кладбищ и мемориальных парков

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков кладбищ.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
<p>Действующие кладбища. Крематории. Объекты, связанные с отправлением культа</p>	<p>Надгробия, памятники. Сооружения кладбищенского хозяйства. Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей. Зеленые насаждения, пешеходные дороги, проезды, открытые автостоянки. Объекты инженерного обеспечения данного кладбища</p>	<p>Административные здания. Дома траурных обрядов. Общественные туалеты. Бюро похоронного обслуживания. Объекты пожарной охраны. Объекты, связанные с отправлением культа. Парковки. Общественные туалеты Аллеи, скверы</p>

2. Параметры разрешенного использования

Для всех типов кладбищ площадь захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%.

Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные подзоны:

- входную;
- ритуальную;
- административно-хозяйственную;
- захоронений;
- моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища.

Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га.

Санитарно-защитная зона от кладбищ традиционного и смешанного захоронений площадью до 20 га устанавливается 300 м, от кладбищ от 20 до 40 га – 500 м.

СН -2. Зона ТБО

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков полигонов твердых бытовых отходов. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией полигонов ТБО в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Полигоны и свалки ТБО	Озеленение и благоустройство территории. Склады для обслуживания объектов, вспомогательные объекты, необходимые для технического обслуживания основных объектов	Объекты административно- и хозяйственно-бытового и производственного назначения. Инженерно-технические сооружения и коммуникации

2. Параметры разрешенного использования

Полигоны размещаются за пределами городов и других населенных пунктов.

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона 500 м (СНиП 2.07.01-89, табл. 12). Кроме того, размер санитарно-защитной зоны уточняется

при расчете газообразных выбросов. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны. Размер зоны менее 500 м не допускается.

По гидрогеологическим условиям лучшими являются участки с глинами или тяжелыми суглинками и грунтовыми водами, расположенными на глубине не менее 2 м. Исключается использование под полигон болот глубиной более 1 м и участков с выходами грунтовых вод в виде ключей, затопляемых паводковыми водами территорий, районов геологических разломов, а также земельных участков, расположенных ближе 15 км от аэропортов.

Под полигоны отводятся отработанные карьеры, свободные от ценных пород деревьев, участки в лесных массивах, овраги и другие территории.

При отводе участка выдается задание на дальнейшее использование его после закрытия полигона (создание лесопаркового комплекса, устройство открытых складов строительных материалов и тары не пищевого применения и т. п.).

Площадь участка, отводимого под полигон, выбирается, как правило, из условия срока его эксплуатации не менее 15-20 лет.

Наиболее экономичны земельные участки, близкие по форме к квадрату и допускающие максимальную высоту складирования ТБО (с учетом заложения внешних откосов 1:4).

Участки складирования должны быть защищены от стоков поверхностных вод с вышерасположенных земельных массивов. Для перехвата дождевых и паводковых вод по границе участка проектируется водоотводная канава.

На расстоянии 1-2 м от водоотводной канавы размещается ограждение вокруг полигона. По периметру на полосе шириной 5-8 м проектируется посадка деревьев, прокладываются инженерные коммуникации (водопровод, канализация), устанавливаются мачты электроосвещения. При отсутствии инженерных сооружений на этой полосе отсыпается кавальеры грунта для использования его на изоляцию ТБО.

Статья 46. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные земли

СХ. Зона земель сельскохозяйственного назначения

Зона сельскохозяйственного использования предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия

другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
<p>Поля и участки для выращивания с/х продукции.</p> <p>Здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.</p> <p>Здания, строения, сооружения для животноводства.</p> <p>Крестьянские фермерские хозяйства.</p> <p>Подсобные хозяйства.</p> <p>Выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов</p>	<p>Теплицы.</p> <p>Оранжереи.</p> <p>Резервуар для хранения воды.</p> <p>Огороды.</p> <p>Временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения.</p> <p>Внутрихозяйственные дороги.</p> <p>Инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства, необходимые для функционирования объектов сельскохозяйственного назначения.</p> <p>Временные павильоны для розничной торговли и обслуживания</p>	<p>Дачи, садоводческие кооперативы, личные подсобные хозяйства.</p> <p>Склады.</p>

2. Параметры разрешенного использования

Минимальные и максимальные размеры земельных участков устанавливаются, в соответствии с Земельным кодексом РФ (ст.33 п.1).

В соответствии с Областным законом Вологодской области № 2157-ОЗ от 03.12.2009г. «Об установлении предельных размеров (максимальных и минимальных) земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства»:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Максимальный размер земельного участка (га)	Минимальный размер земельного участка (га)
1	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	100,0	1,00

2	Для садоводства	0,3	0,03
3	Для огородничества	0,3	0,03
4	Для животноводства	10,0	0,03
5	Для дачного строительства	0,3	0,15

В соответствии со ст.33 п.2 ЗК РФ №136-ФЗ от 25.10.2001г. и Решения №23 от 20 мая 2009г Представительным собранием Нюксенского муниципального района Вологодской области «О максимальных нормах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из земель находящихся в муниципальной собственности для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства»:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Максимальный размер земельного участка (га)
1	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	0,4
2	Для садоводства	0,07
3	Для огородничества	0,07
4	Для животноводства	0,07
5	Для дачного строительства	0,15

В производственной зоне сельских поселений следует размещать животноводческие, птицеводческие и звероводческие предприятия, склады твердых минеральных удобрений и мелиорантов, склады жидких средств химизации и пестицидов, предприятия по разведению и обработке тутового шелкопряда, послеуборочной обработки зерна и семян различных культур и трав, предприятия по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов, машиноиспытательные станции, машинотехнологические станции, инновационные центры, ветеринарные учреждения, теплицы, тепличные комбинаты для выращивания овощей и рассады, парники, промышленные цехи, материальные склады, транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с проектируемыми предприятиями, а также коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов производственной зоны.

В соответствии с ЗК РФ для размещения сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений следует выбирать площадки и трассы на землях, не пригодных для ведения сельского хозяйства, либо на землях сельскохозяйственного назначения худшего качества.

Размещение указанных предприятий и сооружений на землях лесного фонда допускается на участках, не покрытых лесом или занятых кустарниками и малоценными насаждениями.

Размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений на пашнях, на землях орошаемых и осушенных, занятых многолетними плодовыми насаждениями и виноградниками, водоохранными, защитными и другими лесами первой группы, допускается в исключительных случаях, а на землях с высокими показателями земель запрещается.

3. Виды запрещенного использования

Размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений не допускается:

на месте бывших полигонов для бытовых отходов, очистных сооружений, скотомогильников, кожсырьевых предприятий;

на площадях залегания полезных ископаемых без согласования с органами Федерального агентства по недропользованию;

в опасных зонах отвалов породы угольных и сланцевых шахт и обогатительных фабрик;

в зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений;

в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и минеральных источников во всех зонах округов санитарной, горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов;

на землях зеленых зон городов;

на земельных участках, загрязненных органическими и радиоактивными отходами, до истечения сроков, установленных органами Роспотребнадзора и Россельхознадзора;

на землях заповедников;

на землях особоохраняемых природных территорий, в том числе в зонах охраны объектов культурного наследия.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

- Другие действующие нормативно-правовые документы.

Статья 47. Градостроительные регламенты. Промышленно-коммунальные зоны

ПК-1. Зона промышленных, коммунально-складских объектов и производства III-V класса вредности

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных объектов и производственно-коммунальных предприятий III-V класса санитарной вредности, деятельность которых связана со средним и низким уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III-V класса санитарной вредности. Производственные базы и складские помещения строительных и др. предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта. Автотранспортные предприятия, объекты ж/д транспорта. Гаражи боксового типа. СТО автомобилей, авторемонтные предприятия. Объекты складского назначения различного профиля. Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий. Офисы, конторы, административные службы. Отделения, участковые пункты полиции, пожарные части, объекты пожарной охраны. Теплицы.	Объекты благоустройства и места парковки транспорта, железнодорожные подъездные пути и тупики. Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения, автобусов, грузовиков, легковых автомобилей. Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей	Профессионально-технические и средние специальные учебные заведения, аптеки, крытые спортивные сооружения, архивы, культовые сооружения, ветеринарные лечебницы, питомники для содержания животных. АЗС. Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий. Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания. Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон. Антенны сотовой,

Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий		радиорелейной, спутниковой связи
---	--	----------------------------------

2. Параметры разрешенного использования

Функционально-планировочную организацию промышленных зон необходимо предусматривать в виде кварталов (в границах красных линий), в пределах которых размещаются основные и вспомогательные производства предприятий, с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований к их размещению, грузооборота и видов транспорта, а также очередности строительства.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории промышленной зоны.

Для зон предприятий и промузлов в процессе разработки градостроительной и архитектурно-проектной документации устанавливаются следующие требования и параметры застройки:

По функциональному использованию площадку предприятия следует разделять на зоны:

- а) предзаводскую (за пределами ограды или условной границы предприятия);
- б) производственную;
- в) подсобную;
- г) складскую.

Предзаводскую зону предприятия следует размещать со стороны основных подъездов и подходов работающих на предприятии (в увязке с градостроительными требованиями). Размеры предзаводских зон предприятий (га на 1 000 работающих) следует принимать из расчета:

- 0,8 - при количестве работающих до 0,5 тыс.
- 0,7 - « « « от 0,5 до 1 тыс.
- 0,6 - « « « от 1 до 4 тыс.

В состав общественного центра промузла, как правило, можно включать учреждения управления производством, предприятия общественного питания, торговли, профессионально-технические и средние специальные учебные заведения, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания.

Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Для предприятия с численностью работающих 300 чел. и более на 1 га площадки предприятия площадь участков, предназначенных для озеленения, допускается уменьшать из расчета обеспечения установленного показателя плотности застройки. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия.

На территории предприятия следует предусматривать благоустроенные площадки для отдыха и гимнастических упражнений работающих. Площадки следует размещать с наветренной стороны по отношению к зданиям с производствами, выделяющими вредные выбросы в атмосферу. Размеры площадок надлежит принимать из расчета не более 1 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене.

При строительстве новых, реконструкции или техническом перевооружении действующих промышленных объектов должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию соответствующих санитарно-защитных зон, включая отселение жителей, в случае необходимости.

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

Статья 48. Градостроительные регламенты. Зоны лесного фонда.

ЛФ. Зона государственного лесного фонда

К ГЛФ относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубki, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
Ведение сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, создание	Озеленение и благоустройство территории; Склады для обслуживания	

защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с лесохозяйственным производством; крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства.	объектов, вспомогательные объекты, необходимые для технического обслуживания основных объектов.	
--	---	--