

Совет сельского поселения Двиницкое
Сямженского муниципального района
Вологодской области

РЕШЕНИЕ

от 21.03.2013 г.

№ 1

Об утверждении Правил
землепользования и застройки
сельского поселения Двиницкое

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, Вологодской области, Уставом муниципального образования Двиницкое, с учётом результатов публичных слушаний, Совет сельского поселения Двиницкое **РЕШИЛ:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки сельского поселения Двиницкое (приложение).

2. Настоящее решение подлежит размещению на сайте Администрации сельского поселения Двиницкое www.vaga.vologda.ru в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3. Информацию о размещении настоящего решения на сайте Администрации сельского поселения Двиницкое www.vaga.vologda.ru в информационно-телекоммуникационной сети Интернет опубликовать в газете «Восход».

Глава поселения:

С.П.Пантин

Приложение
к решению Совета
сельского поселения Двиницкое
от 21.03.2013 г. № 1

ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СЯМЖЕНСКИЙ РАЙОН
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ДВИНИЦКОЕ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Сямжа 2012 год.

Введение

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

Статья 2. Основания введения, цель и назначение Правил.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение.

Статья 5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам.

Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.

Статья 6. Правоприобретатели и правообладатели земельных участков.

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации поселения.

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

Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 9. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Статья 11. Порядок получения заключения о возможности изменения одного вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства на другой, если это не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 13. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории.

Статья 14. Общие положения о планировке территории

Статья 15. Подготовка документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы поселения.

Статья 16. Проекты межевания территории

Статья 17. Градостроительные планы земельных участков

Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков.

Статья 18. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам.

Статья 19. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из государственных и муниципальных земель на застроенных территориях для их предоставления заинтересованным лицам.

Статья 20. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции.

Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из

земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенных на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо администрации поселения.

Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

Статья 25. Определение технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.

Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Статья 26. Общие положения.

Глава 7. Положения об изъятии, резервировании земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, установление публичных сервитутов.

Статья 27. Изъятие земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд.

Статья 28. Резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Статья 29. Установление публичных сервитутов.

Глава 8. Публичные слушания.

Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

Глава 9. Строительные изменения недвижимости.

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

Статья 32. Подготовка проектной документации.

Статья 33. Выдача разрешений на строительство.

Статья 34. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт.

Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Глава 10. Внесение изменений в правила землепользования и застройки.

Статья 36. Порядок внесения изменений в Правила.

Глава 11. Обязанности правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушение настоящих Правил.

Статья 37. Обязанности правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 38. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 39. Ответственность за нарушения Правил

Часть II. Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты

Глава 12. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Двиницкое

Статья 40. Карта градостроительного зонирования д. Путково, д.Бараниха,

д.Колбинская, д.Демидовская

Карта градостроительного зонирования д.Новая Слуда, д. Средняя Слуда

Карта градостроительного зонирования д.Захаровская, д. Аверинская

Карта градостроительного зонирования д.Орловская

Карта градостроительного зонирования д.Курьяновская, д. Роговицынская,

д. Игнашевская, д.Филинская

Карта градостроительного зонирования п. Мирный

Карта градостроительного зонирования д. Никулинская, д. Вахрушевская

Карта градостроительного зонирования д. Самсоновская, д. Макаровская, д. Колбинская, д.Кононовская

Статья 41. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

Статья 42. Территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются.

Глава 13. Карты (схемы) зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территории, связанными с санитарными и экологическими ограничениями.

Статья 44. Ограничения в границах территорий, занятых линейными объектами.

Статья 45. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах.

Правила землепользования и застройки сельского поселения Двиницкое (далее также – Правила) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области, Сямженского муниципального района, муниципального образования «Двиницкое сельское поселение» Сямженского муниципального района Вологодской области. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения Двиницкое, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Двиницкое, охраны и использования культурного наследия, охраны окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории муниципального образования «Сельское поселение Двиницкое» Сямженского муниципального района Вологодской области.

Настоящие Правила состоят из двух частей:

I часть «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования», которая представлена в форме текста процедурных норм, регламентирующих:

- проведение градостроительного зонирования территории и установление градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства;
- градостроительную подготовку территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных и муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- разработку, согласование и утверждение документации по планировке территорий поселения;
- предоставление прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- разработку, согласование и утверждение проектной документации;
- выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- подготовке оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам;
- регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

II часть «Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты», содержащая картографические материалы и описание градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования, а также дополнительных ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим и иным условиям.

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Благоустройство – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности среды средствами инженерной подготовки территории, устройства внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, оград, открытых плоскостных спортивных сооружений, оборудования мест отдыха, озеленения и т.п.

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

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

Временные постройки – здания, строения и сооружения из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения.

Высота здания, строения и сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

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 документация – документация о градостроительном планировании развития территории (генеральный план поселения, генеральный план населенного пункта, другая документация), а также о застройке территории (проекты планировки, проекты межевания).

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

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

Градостроительная подготовка земельного участка – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков) для их последующего формирования и предоставления физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации, а так же действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, путем подготовки по заявлениям

таких лиц градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории) в целях комплексного освоения территорий, строительства, реконструкции, капитального ремонта, развития застроенных территорий.

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, о градостроительном регламенте, иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и используемый для установления на местности границ земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок; об изъятии, в том числе путем выкупа; о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд; о разработке проектной документации для строительства; выдачи разрешения на строительство; о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Жилой дом блокированной застройки – здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика по выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации и осуществлению строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ.

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

Землевладельцы – физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользователи – юридические и физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

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

Изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка, зданий, строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости.

Индивидуальные застройщики (физические лица) – граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций.

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 поселения.

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных

участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территорий и архитектурно-строительного проектирования.

Капитальный ремонт – ремонт объекта капитального строительства с целью восстановления его ресурса с заменой конструктивных элементов и систем инженерно-технического обеспечения, не связанный с изменением его основных технико-экономических показателей.

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

Красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (дороги, улицы, проезды, площади, скверы и т.п.), границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее линейные объекты).

Линейные объекты – сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Линии градостроительного регулирования – красные линии, границы земельных участков, линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков, 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 по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Личное подсобное хозяйство - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

Личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

Межевой план - документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Минимальные площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

- 1) законами Вологодской области;
- 2) настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения;
- 3) строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается:

- 1) формирование земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами;
- 2) строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

Многоквартирный жилой дом – жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы

Недвижимость – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

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

Одноквартирный жилой дом – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий придомовой участок.

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

Придомовой (приквартирный) участок – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

Подрядчик – физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком или застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим данные работы.

Проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции, и капитального ремонта (если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности) объектов капитального строительства, их частей а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается для отдельных объектов и земельных участков (в отличии от градостроительной документации для массивов территории).

Процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Пермского края и органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

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 в соответствии с публичными сервитутами.

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

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 (далее этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Самовольная постройка – жилой дом, другое строение, сооружение, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком и (или) объектом капитального строительства.

Собственники земельных участков – физические и юридические лица, которым земельные участки предоставлены на праве собственности.

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

Строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется.

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены регламенты.

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

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).

Технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения – документ, содержащий сведения о технических возможностях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (объектам коммунальной инфраструктуры), в том числе возможную максимальную нагрузку при подключении, срок подключения, информацию о плате за подключение, срок действия технических условий.

Усадебный жилой дом – многоквартирный дом с придомовым участком, постройками для подсобного хозяйства.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное использование.

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное по решению суда или договором между собственником (пользователем) объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Статья 2. Основание введения, цель и назначение Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с земельным и градостроительным законодательством вводят в сельском поселении Двiniцкое систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании.

2. Правила землепользования и застройки устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки сельского поселения на основе правового зонирования в границах населенных пунктов и на межселенной территории с учетом ее перспективного освоения.

3. Целями Правил землепользования и застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Двiniцкого сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для реализации планов и программ развития территории поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории Ольховского сельского поселения.

2. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Сямженского муниципального района в сети "Интернет".

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с существующим генеральным планом Двиницкого сельского поселения, другой утвержденной градостроительной документацией о градостроительном планировании и застройке Двиницкого сельского поселения на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, независимо от форм собственности.

Исключения составляют:

1) земельные участки, на которые в соответствии со статьями 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется:

- состоящие в официальных списках памятники истории и культуры (включая территорию памятников) и вновь выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме их содержания, характеристиках реставрации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы зонирования) согласно законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры;

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

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2) земельные участки, изъятые из оборота, либо ограниченные в обороте в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. В соответствии со статьями 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель:

- лесного фонда;

- земель водного фонда, покрытых поверхностными водами;

- земель особо охраняемых природных территорий;

- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;

- расположенных в границах особых экономических зон.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Вологодской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

4. На карте градостроительного зонирования территории населенных пунктов (статья 40) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 41).

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. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам Двиницкого сельского поселения;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

5. На карте зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статьи 42, 43) 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. Изложение указанных ограничений содержится в статье 43 настоящих Правил.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на карте, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 41, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 42 и 43 настоящих Правил.

7. Градостроительным регламентом устанавливается для каждой территориальной зоны:

- 1) перечень видов разрешенного использования, связанных с их целевым назначением;
- 2) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Вологодской области.

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

- 1) перечень основных видов разрешенного использования объектов 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) перечень условно разрешенных видов использования объектов недвижимости, которые могут быть разрешены при выполнении определенных условий, для которых необходимо получение специальных согласований с проведением публичных слушаний.
- 3) перечень вспомогательных видов разрешенного использования объектов недвижимости, которые по отношению к основным и условно разрешенным видам использования являются дополнительными и осуществляемые совместно с ними (при отсутствии на земельном участке основного вида разрешенного использования или условно разрешенного вида использования объектов недвижимости вспомогательный вид использования не считается разрешенным);

9. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

- 1) размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая предельные линейные размеры участков по фронту улиц, в том числе их площадь;
- 2) параметры размещения зданий и сооружений на участке, включая минимальные отступы зданий и сооружений от красных линий, а также от границ земельных участков, фиксирующие «пятно» застройки, за пределами которого возводить строения запрещено;

3) максимальный процент застройки участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади участка;

4) предельные показатели (минимальные или максимальные) высоты зданий или этажности;

5) требования по благоустройству территории;

6) ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям;

7) иные параметры.

10. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом утвержденной градостроительной документации и другой, обязательной к исполнению, проектной и нормативной документации.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально, применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования Двиницкого сельского поселения.

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.

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию основного либо вспомогательного вида разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соблюдения технических регламентов.

12. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Двиницкого сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам настоящих Правил;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) государственным техническим регламентам, нормам, правилам, стандартам;

5) иным документально зафиксированным требованиям, параметрам, ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы), установленным на стадии формирования земельных участков, в том числе посредством разработки документации о планировке территории.

13. Виды использования, отсутствующие в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

14. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в этой зоне выбираются самостоятельно с учетом требований градостроительных регламентов по предельным параметрам и градостроительных регламентов зон с особыми условиями использования территории.

15. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящих Правил.

16. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 10 настоящих Правил.

Статья 5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

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

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

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

- имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 42 настоящих Правил);

- имеют параметры меньше или больше значений, установленных в градостроительных регламентах статьей 42 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

- имеют вид/виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 42 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 46 настоящих Правил;

4. Постановлением главы администрации может быть придан статус несоответствия:

- производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов (согласно карте зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;

- объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

5. Объекты недвижимости, поименованные в пункте 3, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и 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 нормативам, стандартам 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, постановлением Главы поселения, принятом на основании решения Комиссии по землепользованию и застройке поселения, устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами.

Объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

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

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

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, ремонтируются, при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Если несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости (земельного участка, здания или сооружения) прерывается на 18 месяцев подряд, то он не может быть возобновлен по прошествии указанного срока. В этом случае владелец объекта недвижимости обязан обеспечить его использование в соответствии с настоящими Правилами.

7. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 статьи 4 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества.

Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 6. Правоприобретатели и правообладатели земельных участков

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в органы, уполномоченные в области земельных отношений, с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

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

- возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих

приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

- разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков;

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

3. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка межевого плана в порядке, предусмотренном законодательством, при соблюдении следующих требований:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельных (минимальных и(или) максимальных) размеров земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому самостоятельному земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

4. Лица, осуществляющие в Двиницком сельском поселении землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации поселения

Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Сельское поселение Двиницкое» (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при администрации поселения и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

1. Комиссия формируется на основании соответствующего постановления главы поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 30 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 10 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 12 настоящих Правил;

- подготавливает главе поселения рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и(или) отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и(или) отклонений от предельных размеров земельных участков;

- готовит рекомендации главе администрации поселения о внесении изменений в

Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьёй 36 настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

4. Председателем Комиссии является глава поселения. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются Положением о Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

5. По должностному составу в Комиссию в обязательном порядке входят представители следующих структурных подразделений администрации поселения:

- градостроительной деятельности;

- органа администрации поселения, уполномоченного в области имущественных отношений, земельных отношений;

- органа администрации поселения, уполномоченного в области коммунального хозяйства.

6. В состав Комиссии могут включаться также представители государственных органов контроля и надзора, представители Совета поселения, профессиональных, строительных, общественных и иных организаций.

7. Секретарем Комиссии, без права голоса, является муниципальный служащий по землеустройству администрации поселения.

8. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

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

10. На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений представители территориальных организаций, специалисты, иные физические и юридические лица, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

11. 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, связанных с темой заседания.

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

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

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

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

- утверждение генерального плана поселения (населенного пункта);

- утверждение изменений генерального плана поселения (населенного пункта);

- утверждение Правил землепользования и застройки поселения (населенного пункта);

- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки поселения (населенного пункта);

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения и их изменений.

2. Полномочия Главы поселения в области землепользования и застройки:

- принимает решения, касающиеся разработки, принятия генерального плана поселения;
- принимает решения, касающиеся разработки, принятия изменений генерального плана поселения;
- принимает решения, касающиеся разработки, принятия Правил землепользования и застройки поселения;
- принимает решения, касающиеся разработки, принятия изменений в Правила землепользования и застройки;
- принимает решение о создании комиссии по землепользованию и застройке;
- принимает решения, касающиеся разработки и принятия документации по планировке территории;
- утверждает документацию по планировке территории;
- утверждает градостроительный план земельного участка;

- принимает решение об утверждении акта выбора трассы;
- принимает решение об утверждении регламентов (технологии) выполнения процедур, предусмотренных Правилами землепользования и застройки, структурными подразделениями администрации поселения;

- принимает решение о проведении публичных слушаний;
- принимает решения о развитии застроенных территорий
- принимает решение о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- принимает решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принимает решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- выдает разрешения на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства местного значения;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

3. Иные органы администрации поселения, органы государственного контроля (надзора) обеспечивают подготовку документов, осуществляют функции регулирования землепользования и застройки в соответствии с положениями об этих органах. Указанные органы в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы, и информацию, необходимые для проведения публичных слушаний в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 9. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, а также нормативными правовыми актами сельского поселения Двиницкое.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства производится на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках объектов капитального строительства;

2) собственники объектов капитального строительства, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие объектами капитального строительства, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах в случаях и порядке, определенных жилищным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на условно-разрешенный вид использования в порядке, определенном статьей 10 настоящих Правил, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно-разрешенным;

2) выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, предоставляемым в порядке ст.33 настоящих Правил;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, от администрации поселения заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

Статья 10. 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 администрацию поселения. К заявлению прилагаются сведения об участке и объекте капитального строительства (кадастровый паспорт, свидетельство о государственной регистрации прав на земельный участок, объекты капитального строительства) и обосновывающие материалы.

2. Обосновывающие материалы включают:

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количестве посетителей, численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение,

водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), технические условия, предоставленные уполномоченными организациями.

3. Комиссия по землепользованию и застройке поселения направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющим общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования.

4. Порядок проведения публичных слушаний определен главой 8 настоящих Правил.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации поселения.

6. 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 поселения.

7. Глава поселения в течение трех дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении (согласовании) разрешения на условно-разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении (согласовании) такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении (согласовании) разрешения на условно-разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 11. Порядок получения заключения о возможности изменения одного вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства на другой, если это не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении заключения от администрации поселения о возможности изменения одного вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, если это не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство (далее - Заключение), обращается в администрацию поселения с заявлением.

2. В заявлении указываются:

1) вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных на нем;

2) испрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных на нем;

3. К заявлению прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок и объекты капитального строительства, находящиеся на этом земельном участке;

2) градостроительный план земельного участка;

3) обоснование изменения вида разрешенного использования и доказательство, что это изменение может быть произведено без разработки проектной документации и получения разрешения на строительство:

- соответствие нового использования объекта капитального строительства градостроительному регламенту территориальной зоны, в которой расположен этот объект;

- соответствие нового использования объекта капитального строительства техническим регламентам (строительным нормам и правилам);

- возможность нового использования объекта капитального строительства без проведения реконструкции этого объекта.

4. В течение двадцати рабочих дней орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации поселения подготавливает Заключение и, при необходимости, вносит изменение в градостроительный план земельного участка.

5. В Заключении указываются:

1) номер и дата заключения;

2) физическое или юридическое лицо, истребовавшее изменение разрешенного вида использования земельного участка и объектов капитального строительства;

3) ссылка на дату и входящий номер заявления;

4) вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства;

5) измененный вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства;

6) территориальная зона, где находится земельный участок и объекты капитального строительства, и градостроительные регламенты для этой зоны;

7) краткое обоснование изменения;

8) Заключение о возможности или невозможности изменения вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства без подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство;

9) в случае невозможности изменения вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства указываются причины отказа.

6. Заключение подписывается исполнителем и утверждается главой поселения.

7. Положительное Заключение является основанием для изменения вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства и внесения изменений в документы учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на объекты недвижимости в установленном законодательством порядке.

8. Физические или юридические лица могут обжаловать отказ в изменении вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства в судебном порядке.

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого 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 капитального 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. Застройщик подаёт в администрацию поселения заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с обосновывающими материалами.

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

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешения на условно-разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

7. Глава поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление 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.

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

Статья 13. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований жилищного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если:

1) отсутствует доступ к переводимому помещению, минуя другие жилые помещения и подъезд жилого дома, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

2) переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

3) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

3. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо право собственности на такое помещение обременено правами третьих лиц.

Глава 4. Подготовка документации по планировке территорий

Статья 14. Общие положения о планировке территории

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

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

- определения местоположения границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- определения местоположения границ земельных участков, предназначенных для строительства;
- установления градостроительных требований при осуществлении строительного изменения земельного участка и объекта капитального строительства, а также при эксплуатации объектов капитального строительства (использовании земельных участков).

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка следующих её видов:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется 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;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам для строительства;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции;

и) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

5. Документация по планированию территории может разрабатываться по инициативе:

- 1) уполномоченного федерального органа исполнительной власти;
- 2) органов исполнительной власти Вологодской области;
- 3) администрации Сямженского муниципального района;
- 4) администрации поселения;

- 5) заинтересованных лиц.
6. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается:
- 1) уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, если на территории Ольховского сельского поселения документами территориального планирования Российской Федерации предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального значения;
 - 2) органами исполнительной власти Вологодской области, если на территории сельского поселения Двиницкое документами территориального планирования Вологодской области предусмотрено размещение объектов капитального строительства областного значения;
 - 3) главой Сямженского муниципального района, если на территории сельского поселения Двиницкое схемой территориального планирования Сямженского муниципального района предусмотрено размещение объектов капитального строительства районного значения;
 - 4) решение о подготовке документации по планировке территории для разработки документов по планировке территории сельского поселения Двиницкое на основании генерального плана поселения и Правил землепользования и застройки сельского поселения Двиницкое принимается главой администрации сельского поселения Двиницкое на основании постановления .
7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется применительно к территориям, расположенным в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства Федерального, регионального значения, значения муниципального района, поселения, предусмотренных документами территориального планирования.
8. Уведомление о принятом решении уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Вологодской области, главой администрации Сямженского муниципального района, о подготовке документации по планировке территории в течение десяти дней со дня его принятия направляется главе администрации поселения для учета этого решения при градостроительном планировании развития территории.
9. Порядок подготовки и утверждения, состав и содержание документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Вологодской области, главы администрации Сямженского муниципального района устанавливается соответственно нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области, Сямженского муниципального района.
10. Порядок подготовки и утверждения, состав и содержание документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решения главы поселения, изложены в ст.15 настоящих Правил.
11. В течение семи дней после утверждения документации по планировке территории, в соответствии с градостроительным законодательством документация направляется главе администрации поселения.
12. Глава поселения передает полученную документацию по планировке территории в орган архитектуры и градостроительства для занесения ее в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и для ее публикации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.
13. Орган архитектуры и градостроительства в течение тридцати дней дает заключение по полученной документации по планировке территории о соответствии этой документации генеральному плану сельского поселения Двиницкое, Правилам землепользования и застройки сельского поселения Двиницкое.
14. Документация по планировке территории, посредством которой производится установление границ земельных участков, является основанием для формирования земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

Статья 15. Подготовка документации по планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории Двиницкого сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами

исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения.

Органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов регионального значения.

Органы местного самоуправления муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях, а также на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий.

Органы местного самоуправления поселения, органы местного самоуправления муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса), правил землепользования и застройки.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое главой поселения;
- заказ на подготовку данной документации;
- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заказчиком документации по планировке территории является администрация поселения, либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается главой администрации поселения.

4. Территории, по отношению к которой могут разрабатываться проекты планировки, определяются заданием на разработку проектов планировки и могут быть определены как:

- территория населенного пункта;
- территория планировочного района либо другого крупного планировочного элемента;
- территория микрорайона;
- территория квартала;
- зоны строительства, реконструкции, капитального ремонта линейных объектов
- иные элементы.

5. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой поселения по инициативе уполномоченного в области архитектуры и градостроительства органа местного самоуправления либо на основании предложений физических или юридических лиц и должно содержать следующую информацию:

- границы территории, в отношении которой принято решение о подготовке документации по планировке;
- виды разрабатываемой документации по планировке территории;
- сроки подготовки документации;
- порядок предоставления предложений физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержания документации по планировке территории;
- срок предоставления замечаний и предложений физических и юридических лиц по разрабатываемой документации по планировке территории.

6. Указанное в части 5 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

7. Решения о разработке видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, необходимо определить, изменить, подготовить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,
- границы зон действия публичных и частных сервитутов,
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд, а также
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- границ земельных участков, которые не являются территориями общего пользования;
- линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных на основании градостроительной и землеустроительной документации земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений либо новое строительство, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответствии с требованиями статей 42, 43, 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также с учетом особенностей, установленных данной статьей.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

9. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 30 дней с момента получения документации по планировке

территории осуществляет её проверку на соответствие генеральному плану Двиницкого сельского поселения, правилам землепользования и застройки Двиницкого сельского поселения с привлечением органов местного самоуправления, уполномоченных в области экологического контроля, предупреждения и защиты от чрезвычайных ситуаций, жилищно-коммунального хозяйства, земельных отношений, имущественных отношений, а также иных лиц, привлеченных по решению органа архитектуры и градостроительства.

10. По результатам проверки уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет документацию по планировке главе поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, на основании решения главы поселения до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

12. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

13. Комиссия по землепользованию и застройке направляет главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

14. Глава поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

15. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

16. В случае если документация по планировке территории разрабатывалась на средства заинтересованного физического или юридического лица, на утверждение главы поселения передаются два экземпляра документации по планировке на бумажном носителе и один в электронном виде. После утверждения один экземпляр на бумажном носителе возвращается лицу, за чей счет проводилась разработка документации по планировке, другой вместе с электронным вариантом передается в архив органа архитектуры и градостроительства.

17. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой поселения, представительный орган поселения вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

18. При обращении физического или юридического лица с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка орган архитектуры и градостроительства в течение тридцати дней осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение главой местной администрации.

В виде отдельного документа градостроительный план земельного участка может подготавливаться только в случае, если земельный участок сформирован на основании градостроительной и землеустроительной документации, проведен государственный кадастровый учет, расположен на застроенной территории и имеется намерение осуществить реконструкцию существующих объектов капитального строительства либо осуществить новое строительство, а также если к территории расположения земельного участка установлены градостроительные регламенты.

В случае если территория не разделена на земельные участки под отдельные объекты капитального строительства, независимо от того, застроена она, либо подлежит застройке, градостроительные планы земельных участков должны подготавливаться в составе проекта планировки и проекта межевания, либо в составе проекта межевания (при наличии утвержденного плана красных линий для элемента планировочной структуры).

19. Проекты планировки разрабатываются на территории, в составе которых выделены следующие виды функциональных зон:

- жилые зоны;
- общественно - деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны транспортной инфраструктуры;
- зоны инженерной инфраструктуры;
- рекреационные зоны;
- зоны специального назначения;
- иные функциональные зоны.

20. Состав проекта планировки может корректироваться в зависимости от вида функциональной зоны в задании на проектирование.

20.1. При разработке проектов планировки территорий жилых зон, предназначенных для строительства, обязательна разработка проектов межевания и, соответственно, проектов градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке в составе проектов планировки.

Проект планировки жилых территорий может устанавливать границы кварталов или градостроительных комплексов без размещения конкретных объектов капитального строительства в пределах выделенных планировочных элементов в случае, если планируется предоставлять эти территории для комплексного освоения. В этих случаях устанавливаются красные линии планировочных кварталов, определяются границы укрупнённых земельных участков и подготавливаются градостроительные планы на земельные участки в границах красных линий кварталов или градостроительных комплексов.

После разработки проектной документации может осуществляться разработка проектов межевания на территории кварталов или градостроительных комплексов, готовятся соответствующие градостроительные планы и формируются более мелкие земельные участки.

В составе проектов планировки территорий жилых зон, подлежащих застройке либо реконструкции, могут разрабатываться архитектурно-планировочное предложение, включающее эскизные варианты по застройке жилых зон.

20.2. При разработке проектов планировки производственных зон обязательным является установление красных линий планировочных элементов, определение характеристик объектов общественно-делового назначения в границах соответствующих элементов планировочной структуры, определение разрешенных видов (по отраслевому признаку) производственных объектов и их характеристики в соответствии со СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий». Архитектурно-планировочное решение развития производственной зоны не разрабатывается, но при необходимости требование о его разработке может быть установлено заданием на проектирование.

В составе проектов планировки производственных зон, подлежащих застройке, должны разрабатываться проекты межевания и градостроительные планы на укрупнённые земельные участки, деление которых может осуществляться после уточнения назначения территории и разработки проектной документации с учётом технологических и технических требований.

20.3. Проекты планировки общественно-деловых зон, в составе материалов по обоснованию должны содержать варианты предложения по архитектурно-планировочному решению и пространственной организации территории.

20.4. При разработке проектов планировки зон транспортной и инженерной инфраструктуры в обязательном порядке осуществляется

– разработка комплексного проекта планировки территории, включающего проект межевания и проекты соответствующих градостроительных планов земельных участков;

– определяется индивидуальный состав и содержание материалов проекта планировки.

20.5. Проекты планировки рекреационных зон должны содержать предложения по благоустройству, озеленению и архитектурно-планировочному решению.

20.6. Для целей нового комплексного строительства проект планировки разрабатывается в соответствии с генеральным планом.

20.7. При разработке проектов планировки по отношению к реконструируемым территориям необходимо учитывать интересы собственников объектов недвижимости, расположенных в пределах проектируемой территории. В случае если на проектируемой территории расположены объекты, отнесенные к памятникам истории и культуры, проект планировки должен разрабатываться с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия.

20.8. Для целей выборочного строительства отдельных объектов (уплотнение существующей застройки, регенерация частной индивидуальной застройки) проект планировки должен содержать анализ существующей ситуации, определение предельных параметров строительства и реконструкции, установление красных линий, линий регулирования застройки, границ технических зон инженерных сооружений и коммуникаций. В составе такого проекта планировки должны быть сформированы проекты застроенных земельных участков, выявлены дополнительные земельные участки, подлежащие застройке, определены разрешенные виды использования земельных участков и параметры их строительного освоения.

21. При определении состава проектов планировки и технологий их разработки должна учитываться обеспеченность территории градостроительной документацией и её состояние.

Статья 16. Проекты межевания территории.

1. Проекты межевания территорий разрабатываются для застроенных и подлежащих застройке территорий в границах установленных проектами планировки красных линий. Разработку проектов межевания территорий организует Администрация сельского поселения Двиницкое. Проекты межевания разрабатываются по инициативе органов местного самоуправления или по заявкам правообладателей земельных участков.

2. При разработке проекта межевания территорий должно быть обеспечено соблюдение следующих требований:

– границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от установленного функционального назначения и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

– границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных или муниципальных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

– границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;

– образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

3. Местоположение границ земельных участков и их площади в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования в соответствии с

требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельных участков определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельных участков. Если в процессе межевания выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории выделяются для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

4. На территориях, подлежащих застройке, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими нормами отвода земель для конкретных видов деятельности, нормами предоставления земельных участков и в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

5. В случае если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или нормативным правовым актом органа местного самоуправления, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

6. При разработке проекта межевания жилых территорий в границы земельных участков могут включаться территории под зданиями и сооружениями, территории проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям; открытых площадок для временного хранения автомобилей; придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей; хозяйственных площадок; физкультурных площадок; резервных территорий.

7. Для территориальных зон промышленной и коммунально-складской застройки границы земельных участков предприятий и иных объектов определяются с учетом технологии производства, грузооборота и других характеристик существующих и размещаемых объектов, исходя из минимально допустимых размеров земельных участков и нормативной плотности застройки площадок предприятий, а также проектной документации.

При значительном превышении нормативного размера земельного участка, занимаемого отдельным предприятием, при установлении его границ размер занимаемого участка может быть уменьшен до нормативного размера при соответствующем обосновании.

8. Для сложившихся и вновь формируемых объектов недвижимости, находящихся в собственности нескольких организаций и/или физических лиц, выделяется единый земельный участок, размер и границы которого устанавливаются в соответствии с основным функциональным назначением объекта.

9. При разработке проекта межевания территории уточняются публичные и частные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры); возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

10. Проекты межевания территорий разрабатываются в форме графических материалов. Текстовые материалы не оформляются, так как все необходимые обоснования проектных решений по планировке территорий входят в состав проекта планировки, на основании которого разрабатывается проект межевания. Все необходимые требования к использованию земельного участка вписываются в градостроительный план земельного участка.

В составе графических материалов проекта межевания территории первоочередного освоения, как правило, подготавливаются схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте территории, подлежащих застройке. В соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» проект межевания территории и градостроительный план земельного участка (в его составе) является основанием для подготовки межевого плана и, соответственно, государственного кадастрового учёта земельного участка.

Статья 17. Градостроительные планы земельных участков.

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки, за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию

2. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются и утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях, если земельный участок сформирован (проведен государственный кадастровый учет), расположен на застроенной территории и имеется намерение осуществить реконструкцию существующих объектов капитального строительства, либо осуществить новое строительство, а также, если к территории расположения земельного участка установлены градостроительные регламенты, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. При обращении физического или юридического лица с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка орган архитектуры и градостроительства в течение тридцати дней осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение главой поселения.

Лицо, заинтересованное в получении градостроительного плана земельного участка, вправе осуществлять подготовку градостроительного плана земельного участка и направлять его в орган архитектуры и градостроительства администрации поселения для проверки и дальнейшего утверждения главой поселения.

В случае если территория не разделена на земельные участки под отдельные объекты капитального строительства, независимо от того, застроена она, либо подлежит застройке, градостроительные планы земельных участков должны подготавливаться в составе проекта планировки и проекта межевания либо в составе проекта межевания (при наличии утвержденного плана красных линий для элемента планировочной структуры).

3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек на основе информации из проекта межевания территории либо кадастровой выписки земельного участка (если земельный участок ранее сформирован);

- фиксируются 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 на основе информации из проекта межевания, либо из предоставленной информации государственного кадастра недвижимости (кадастровой выписки);

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения на основании информации из проекта межевания, либо если земельный участок ранее сформирован и проект градостроительного плана готовится как отдельный документ, на основе градостроительных нормативов и установленного градостроительного регламента;

- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

- содержится информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент. Данная информация включается в состав сведений градостроительного плана земельного участка, на основании специально разработанных требований к разрешенному использованию данного земельного участка в составе работ по проектированию градостроительного плана;

- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

- содержится информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) в форме пояснительной записки о расчетных потребностях планируемого объекта капитального строительства в источниках энергообеспечения. На основании расчетных нагрузок орган местного самоуправления организует получение технических условий в сетевых службах в установленном порядке в период подготовки градостроительного плана земельного участка к утверждению.

Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков

Статья 18. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам и обеспечения перехода прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территорий осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Определение местоположения границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территорий.

Определение местоположения границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Определение местоположения границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки межевых планов на основе схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте территории в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. При разделении земельных участков должны быть обеспечены подъезды и подходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке территорий и застроенных территорий, но не разделенных на земельные участки может осуществляться посредством:

- 1) разработки проекта планировки и проекта межевания;
- 2) разработки проекта межевания;
- 3) без разработки проекта планировки и (или) проекта межевания.

Формирование земельного участка с разработкой проекта планировки и проекта межевания осуществляется в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, не обеспечена утвержденной градостроительной документацией, либо градостроительная документация требует корректировки.

Формирование земельного участка с разработкой проекта межевания осуществляется в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, обеспечена градостроительной документацией, установлены градостроительные регламенты, но границы земельных участков не установлены.

Формирование земельного участка осуществляется без разработки проекта планировки и (или) проекта межевания в следующих случаях:

1) если территория, в границах которой расположен формируемый земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией, установлены градостроительные регламенты, а также границы земельных участков;

2) если территория, в границах которой расположен формируемый земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией, установлены градостроительные регламенты, а границы формируемого земельного участка определены при установлении границ смежных земельных участков;

3) если формирование земельного участка осуществляется для предоставления в аренду на срок не более года для размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов без подготовки документации по планировке территории.

5. Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

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

6. Действия по градостроительной подготовке территорий и формированию земельных участков включают две стадии:

1) определение местоположения границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами поселения;

2) выполнение в отношении земельного участка работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее – кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка.

7. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются:

1) градостроительные планы земельных участков и входящая в состав таких планов информация о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства;

2) схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте территории, выделяемых для формирования и предоставления для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Утвержденный в установленном порядке в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения кадастровых работ в части определения местоположения границ земельного участка на местности и подготовки межевого плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения определяется с учетом требований законодательства, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

8. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством кадастровых работ, является подготовка межевого плана, проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых паспортов земельных участков.

Если в результате кадастровых работ и подготовки межевого плана возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом главы поселения.

9. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о государственном кадастре недвижимости.

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним - статьями 16, 17 настоящих Правил.

11. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

12. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки и/или проекта межевания):

а) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

б) подготовлена схема расположения земельного участка на кадастровой карте или кадастровом плане соответствующей территории;

2) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьями 41, 45 настоящих Правил;

3) осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка;

4) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

5) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

13. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков может осуществляться по инициативе и за счет средств:

- органов местного самоуправления;
- физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, поступивших от победителей торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

14. Сформированные из состава земель находящихся в государственной или муниципальной собственности земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

15. Лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки предоставляются копии градостроительного плана земельного участка и кадастрового паспорта земельного участка.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель на застроенной территории для предоставления заинтересованным лицам

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из состава государственных и муниципальных земель на застроенной территории для предоставления заинтересованным лицам осуществляются в порядке, определенном законодательством, настоящими Правилами и изданными в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами поселения.

2. Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

- по инициативе администрации поселения в рамках осуществляемых работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий поселения;
- по инициативе заявителей.

3. Выполняемые по инициативе администрации поселения работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются из средств бюджета поселения. Стоимость этих работ включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных

земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Договор на разработку документации по планировке территории заключается с победителем конкурса по размещению муниципального заказа по выполнению указанных работ, проводимого уполномоченным на проведение конкурса, органом, в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом главы поселения.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между администрацией поселения и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение главы поселения о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;
- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;
- исходные данные в составе, определенном частью 5 настоящей статьи.

5. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории включает:

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними, а также иных органов, обладающих такой информацией;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по планировке территории.

6. Физические, юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков обращаются в уполномоченный орган администрации поселения с соответствующим заявлением.

В заявлении указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка;
- инвестиционно-строительные намерения заявителя;
- ходатайство о предоставлении органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации поселения исходной информации, необходимой для подготовки документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе.

7. Уполномоченный орган администрации поселения в течение 15 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении указывается:

1) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки;

2) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

3) указание о том, что риск последствий недостижения результата – получения свободного от прав третьих лиц, сформированного земельного участка несет заявитель.

8. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в пункте 3 настоящей статьи путем:

- самостоятельных действий, если законом не определено иное,
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

9. Заявитель, подготовивший исходную информацию, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе документации по планировке территории.

В случае если документация по планировке территории разрабатывается сторонними лицами на основании договора (соглашения), орган архитектуры и градостроительства местной администрации подготавливает задание на разработку указанной документации.

10. Подготовленная документация подлежит проверке органом архитектуры и градостроительства администрации поселения в порядке, предусмотренном градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами поселения и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях

11. Глава поселения не позднее чем через семь дней со дня получения подготовленной документации по планировке территории, протокола публичных слушаний по рассмотрению указанной документации и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении или об отказе в утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в составе этой документации.

12. В случае принятия решения об утверждении документации по планировке территории указанная документация передается в орган местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации распоряжаться земельными участками.

13. Уполномоченный орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления земельных участков, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления обеспечивает:

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

14. Заявитель, инициировавший формирование земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

Статья 20. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- 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;

- направления в администрацию поселения заявления о подготовке градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка, если к территории расположения земельного участка установлены градостроительные регламенты.

Орган архитектуры и градостроительства администрации поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение главой поселения.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 29 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном законодательством, настоящими Правилами;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

1) получения указанными лицами от органа архитектуры и градостроительства администрации поселения, согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования Двиницкого сельского поселения;

2) утверждения градостроительных планов земельных участков;

3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Органы местного самоуправления сельского поселения Двиницкое могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки 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;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий.

Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации поселения;
- по инициативе физических и юридических лиц.

2. Уполномоченный орган Администрации поселения, руководствуясь Генеральным планом сельского поселения Двиницкое, настоящими Правилами может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для градостроительной подготовки и формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:

а) проект планировки территории в части установления красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в администрацию поселения.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану Ольховского сельского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. В течение двадцати рабочих дней со дня регистрации заявления заявителю направляется заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения в части соответствия инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану сельского поселения Двиницкое, настоящим Правилам.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией поселения об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено, но не более, чем до четырех месяцев.

6. В соглашении указываются обязательства заявителя в установленный срок подготовить и представить в администрацию поселения:

- проект планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемого элемента планировочной структуры и одновременно - границы земельного участка, применительно к которому предлагается проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- комплект документов и материалов для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства администрации поселения перед заявителем при условии выполнения в установленные сроки обязательств заявителя:

- выполнить действия по согласованию подготовленного заявителем комплекта проектов документов (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить действия, предусмотренные законодательством и главой 4 настоящих Правил в отношении обсуждения и утверждения проекта планировки территории в части определения границ элемента планировочной структуры;

- на основании утвержденного проекта планировки территории обеспечить проведение государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в границах вновь образуемого элемента планировочной структуры;

- обеспечить координацию действий с органом местного самоуправления уполномоченным на распоряжение земельными участками, в части комплектования документов и материалов для проведения в установленном порядке аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

7. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды 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.

8. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

- 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;

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

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

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенных на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Определение местоположения границ земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных, и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и границы которых установлены посредством градостроительной подготовки застроенных, но не разделенных на земельные участки территорий, осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе и за счет:

- лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства (помещений в них), заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;

- администрации поселения, которая обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства или выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 15 настоящих правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений фиксируются границы свободных от застройки и прав третьих лиц земельных участков находящихся в муниципальной собственности.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат проверке на соответствие установленным требованиям органом администрации поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Посредством проверки устанавливается факт соответствия проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков следующим требованиям:

а) техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно расположенных земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей вопрос о согласовании решается посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для:

- проведения кадастровых работ;
- возведения ограждений по границам земельного участка в порядке, установленном в соответствии с настоящими Правилами, если такие действия не запрещены решением об утверждении градостроительного плана земельного участка.

5. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в администрацию поселения.

В соответствии с законодательством и частью 4 настоящей статьи администрация поселения обеспечивает подготовку проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими в соответствии с законодательством право выполнять указанные работы.

6. Администрация поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

7. Глава поселения вправе по представлению органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, утвердить градостроительный план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

8. Утвержденный градостроительный план земельного участка передается в орган регулирования земельных отношений, на основании которого производится государственный кадастровый учет земельного участка в уполномоченном государственном органе.

9. Предоставление земельных участков в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора производится в порядке и с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо администрации поселения

1. Лица, не владеющие объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления главе поселения:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалы, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о

применении определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой поселения, в том числе с учетом предложений, определенных пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных главой поселения расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) заключения о результатах публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

5) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

6) утвержденной адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

7) перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных пунктами 5 и 6 настоящей части.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определенных пунктами 5 и 6 части 3 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных пунктами 5 и 6 части 3 и абзацем первым настоящей части.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат учету требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определенных:

1) подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в собственности Вологодской области или муниципальной

собственности, законом Вологодской области установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определенных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

6. Администрация поселения может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов капитального строительства, а также лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях;

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива администрации поселения может проявляться в форме:

- подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в совет поселения;

- подготовки в соответствии с Генеральным планом сельского поселения Двиницкое, настоящими Правилами, перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

- обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

- обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

- организации конкурсов на наилучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

- проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляет администрация поселения

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой поселения.

3. В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат приватизации.

4. Градостроительные планы земельных участков, выделенные из состава земель общего пользования, разрабатываются в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

5. Сформированные из состава территорий общего пользования земельные участки предоставляются физическим и(или) юридическим лицам на торгах в аренду, продолжительность которой не может превышать пять лет.

6. В соответствии с гражданским законодательством существенным условием договора аренды земельного участка, предоставленного из состава земель общего пользования, является возможность возведения на земельном участке некапитального объекта строительства ограниченного срока эксплуатации.

7. Срок эксплуатации некапитального объекта не может превышать срок продолжительности договора аренды земельного участка.

Статья 25. Определение технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок подготовки земельных участков в части выдачи технических условий на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция 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 государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

1) органов местного самоуправления;

2) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах (конкурсах, аукционах) сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

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

4. Глава поселения вправе своим постановлением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с действующим законодательством и техническими регламентами.

6. Организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в течение четырнадцати дней после поступления заявки выдают технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение. Срок действия технических условий не может быть менее двух лет.

7. 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.

8. Минимальные требования инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства устанавливаются техническими регламентами.

9. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы о:

1) подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) создании новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

10. Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлены постановлением правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83.

Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Статья 26. Общие положения

1. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель до разграничения государственной собственности на землю предоставляются на основании нормативного акта органа местного самоуправления, обладающего правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах его компетенции:

1) в собственность гражданам и юридическим лицам;

2) в аренду гражданам и юридическим лицам;

3) в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления;

4) в безвозмездное срочное пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления на срок не более чем год.

Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Вологодской области, нормативными актами органов местного самоуправления, регулирующими вопросы предоставления прав на земельные участки.

2. Права на землю, не предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, подлежат переоформлению в соответствии с Земельным кодексом РФ и ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ".

3. Срок аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, не может быть более пяти лет. Срок аренды земельного участка, передаваемого для строительства и эксплуатации объекта капитального строительства, не может быть более 49 лет.

4. Земельные участки для строительства в собственность предоставляются заинтересованному лицу исключительно по результатам торгов.

5. Торги по продаже земельных участков в собственность или по продаже права аренды земельных участков для объектов жилищного строительства, в том числе для комплексного освоения земельных участков, проводятся исключительно в форме аукциона.

6. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством.

7. Переход земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в

многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством.

8. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

9. Права на земельные участки предоставляются лицам, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов бесплатно.

10. По заявлению заинтересованных физических или юридических лиц предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может осуществляться с предварительным согласованием места размещения предполагаемого к строительству объекта в случаях, если настоящими Правилами для отдельных территорий поселения градостроительные регламенты не установлены.

До принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта должен быть произведен выбор земельного участка в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации. Одновременно с выбором земельного участка осуществляется подготовка проекта планировки и проекта межевания территории (в случае их отсутствия), а также сбор информации по определению технических условий подключения предполагаемого к строительству объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

11. После утверждения Правил землепользования и застройки в установленном Российской Федерацией порядке земельные участки с предварительным согласованием места размещения объекта могут предоставляться только в случаях:

- 1) строительства объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации;
- 2) строительства объектов капитального строительства для нужд Вологодской области;
- 3) строительства объектов капитального строительства для нужд Сямженского муниципального района;
- 4) строительства объектов капитального строительства для нужд Двиницкого сельского поселения;
- 5) строительство линейных объектов капитального строительства;
- 6) предоставление земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется (кроме земель общего пользования) или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

12. Размещение объектов капитального строительства, перечисленных в п. 11 (кроме пп. 4, 5 и 6), должно быть предусмотрено в документации территориального планирования соответствующего уровня.

Глава 7. Положения об изъятии, резервировании земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, установление публичных сервитутов

Статья 27. Изъятие земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством, законодательством Вологодской области, регламентирующим данный вид правоотношений, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах;

- доказанной невозможности удовлетворения государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

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

1) объекты федеральных энергетических систем и объектов энергетических систем регионального значения;

2) объекты использования атомной энергии;

3) объекты обороны и безопасности;

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

5) объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

6) объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

7) линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

8) объекты транспортной и инженерной инфраструктуры - улицы, дороги, мосты, туннели, эстакады, другие транспортные сооружения, магистральные и распределительные инженерные сети и сооружения и др.;

9) необходимость реализации иных государственных и муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

4. Решение об изъятии 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.

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

Статья 28. Резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется действующим земельным и иным законодательством, регламентирующим данный вид правоотношений.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, законодательством Вологодской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

2. Решение о резервировании земель принимается в соответствии со следующими документами:

а) документы территориального планирования. При наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией;

б) решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

3. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

4. Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;
- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

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

- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

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

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

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

6. Решение о резервировании земель, принятое органами государственной власти, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены резервируемые земельные участки.

Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

7. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о резервировании земель, направляют копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости".

8. Государственная регистрация ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

9. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- а) истечение указанного в решении срока резервирования земель;

- б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

- в) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;

г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

д) решение суда, вступившее в законную силу.

10. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, обязаны в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в пункте 10 настоящего Положения, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

11. 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;

- 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.

Статья 29. Установление публичных сервитутов

1. В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные сервитуты - право ограниченного пользования чужой недвижимостью для неограниченного круга лиц

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Вологодской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом градостроительной документации, правил землепользования и застройки в случаях, если это необходимо для обеспечения государственных или общественных нужд, без изъятия земельных участков. Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которым установлен публичный сервитут.

3. Сервитуты могут устанавливаться для ограниченного использования земельного участка в целях:

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений, сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
- проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;
- прохода, проезда через земельный участок;
- применения проникающих на чужой земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;
- эксплуатации и ремонта общих стен в зданиях блокированной застройки;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков, обеспечения их сохранности, доступности и зоны видимости;
- забора воды;
- проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

- обеспечения свободного доступа к прибрежной полосе;
- иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

6. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

7. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

8. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

9. Границы действия публичных сервитутов могут фиксироваться на градостроительных планах земельных участков.

10. Зоны действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

11. Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим законодательством, регламентирующим данный вид правоотношений, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

Глава 8. Публичные слушания

Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в следующих случаях:

- 1) принятия нового Генерального плана сельского поселения Двиницкое;
- 2) внесения изменений в Генеральный план сельского поселения Двиницкое;
- 3) внесения изменений в настоящие Правила;
- 4) утверждение документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы поселения:
 - а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;
 - б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;
 - в) проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;
- 5) заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- б) заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;

7) проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом поселения, настоящими Правилами и нормативными правовыми актами главы поселения.

3. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава поселения.

4. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

- а) тему публичных слушаний;
- б) срок проведения публичных слушаний;
- в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;
- г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;
- д) орган, уполномоченный в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации сельского поселения Двиницкое в сети Интернет.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

5. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

- 1) Комиссия по землепользованию и застройке (в случаях, определенных пунктами 1, 2, 3, 5-7 части 1 настоящей статьи);
- 2) орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности (в случаях, определенных пунктом 4 части 1 настоящей статьи).

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

- 1) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;
- 2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

7. Способы представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, в сети Интернет и другие не запрещенные законом способы.

8. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

9. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности главы поселения, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с

соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний - в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила;

2) не менее одного месяца и не более трех месяцев со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний - в случаях обсуждения проекта документации по планировке территории, проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территорий;

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на - в случаях обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства).

12. Публичные слушания могут проводиться как в выходные, так и в будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

13. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

14. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

15. Заключение о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

16. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

Глава 9. 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, возведение пристройки, 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 доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и пунктом 3 настоящей статьи.

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

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

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

2) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

3) 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, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Кроме того, не требуется разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 40 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- 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.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

4. 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 3 настоящей статьи.

Статья 32. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

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

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. 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.

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

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 18 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

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.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания.

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

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

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.

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

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 органа местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

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. 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.

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.

8. 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.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

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

12. 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 десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (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 и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) 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.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

13. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) 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 и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 33. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, должны осуществляться на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

Не допускается строительство (реконструкция, капитальный ремонт) объектов капитального строительства при отсутствии разрешения на строительство, если его необходимость предусмотрена законодательством.

3. В границах сельского поселения Двиницкое разрешение на строительство выдается главой поселения. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

Разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального, регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

4. 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:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места

размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

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

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

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

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса);

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

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

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

5. 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.

6. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи документов.

7. Уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней:

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

- 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;

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

8. Уполномоченный орган на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

10. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

11. 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.

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

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, 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.

13. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется в случае уведомления органа, выдавшего разрешение на строительство.

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

Статья 34. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию и капитальный ремонт 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 реконструкцию и капитальный ремонт. 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.

В границах Двиницкого сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
- уполномоченным органом исполнительной власти Вологодской области.

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.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Вологодской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данного пункта настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

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

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. 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, в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса РФ.

11. Обустройство строительной площадки выполняется в соответствии с действующими нормативными документами и проектной документацией.

12. На земельных участках, отведенных под строительство, обязательна установка стендов (размерами не менее 1 кв. м) с подробной информацией о строящемся объекте. Информация должна быть размещена до начала подготовительных работ и должна содержать:

- название объекта;
- план объекта;
- реквизиты заказчика и подрядчика;
- сроки строительства.

13. При производстве работ в зоне существующей застройки выполняются тротуары, переходные мостики, переходы с поручнями и объездные проезды, обеспечивающие безопасное движение пешеходов и проезд автотранспорта.

14. Внутриплощадочные и подъездные пути выполняются с условием исключения выноса грязи на улицы, а перед выездом со стройплощадки устанавливаются эстакада и пункт для мойки колес автотранспорта.

15. Ограждение строительной площадки должно соответствовать ГОСТ 23407-78 "Ограждения инвентарные строительных площадок и участков производства строительномонтажных работ".

16. Для безопасного проведения работ в темное время суток должно предусматриваться освещение строительной площадки.

17. Запрещаются с 23 часов ночи до 6 часов утра организация и проведение вблизи жилой застройки строительных, ремонтных, погрузочно-разгрузочных и других работ, которые ведутся с нарушением тишины, за исключением спасательных, аварийно-восстановительных и других неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан.

18. Строительная площадка должна содержаться в надлежащем санитарном состоянии. На период строительства подрядчик осуществляет очистку и вывозку снега и мусора как со строительной площадки, так и с прилегающей территории, отведенной ему на период строительства.

19. Запрещается установка строительной техники, складирование строительных материалов и оборудования за пределами отведенного земельного участка.

20. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик (заказчик) должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства и письменно уведомить об этом администрацию поселения.

Консервация объекта - временная приостановка работ по строительству (реконструкции) объекта, сопровождающаяся рядом организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта до возобновления его строительства (реконструкции).

21. Решение о консервации строящегося объекта принимает застройщик (заказчик) или его доверенные лица. Решение о консервации объекта должно содержать перечень организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность объекта в период консервации и безопасность для окружающей среды и человека.

22. Работы по прекращению консервации объекта, включая восстановительные работы, выполняются на основании оформленного в установленном порядке разрешения на 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:

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

- 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;

- 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;

- паспорта на установленное оборудование;

- 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;

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

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

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

- 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):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- 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);

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

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.

3. 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.

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.

4. 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 работ по объекту (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.

5. Уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 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.

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

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

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований об обязанности безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в администрацию сельского поселения Двиницкое 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.

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.

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

8. 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.

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.

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

Глава 10. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Статья 36. Порядок внесения изменений в Правила

1. Основаниями для рассмотрения главой поселения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие Правил Схеме территориального планирования, Генеральному плану, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

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

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

3) органами местного самоуправления Двиницкого сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Двиницкого сельского поселения;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

4. Глава поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила глава поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

5. Глава поселения, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в установленном порядке.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 10 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану, схеме территориального планирования Сямженского муниципального района, схеме территориального планирования Вологодской области, схеме территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменения в Правила застройки главе поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава поселения при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием главой поселения решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом главой 7 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава поселения в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет поселения или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Советом поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Совет поселения по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в установленном порядке.

16. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Вологодской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Двиницкое в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Пермского края, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

19. Настоящая статья применяется:

- 1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;
- 2) при внесении изменений в другие главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Двиницкое.

20. Настоящая статья не применяется:

- 1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;
- 2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Вологодской области, Уставом сельского поселения Двиницкое.

Глава 11. Обязанности правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Статья 37. Обязанности правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельного участка, объектов капитального строительства обязаны нести бремя содержания и обслуживания объектов недвижимости.

2. Земельные участки должны содержаться в надлежащем состоянии, быть благоустроены, иметь озеленение, находиться в чистоте.

3. Требования к содержанию и благоустройству земельных участков устанавливаются Думой поселения в Правилах содержания и благоустройства территорий поселения.

4. Правообладатели объектов капитального строительства обязаны содержать и эксплуатировать эти объекты в соответствии с проектной документацией и техническими регламентами. Объекты капитального строительства, вывески, информационные указатели, малые архитектурные формы должны иметь опрятный вид. Фасады зданий и сооружений должны строго соответствовать согласованным со специалистом по вопросам архитектуры и градостроительства администрации района, паспортам отделки фасадов.

Статья 38. 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 и документы, 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, представлять необходимую информацию и документы, выполнять иные действия, предусмотренные действующим законодательством.

Статья 39. Ответственность за нарушения Правил

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Пермского края, иными нормативными правовыми актами.

2. Правом административного наказания за нарушение Правил землепользования и застройки обладает административная комиссия поселения, которая создается решением совета депутатов поселения в соответствии с административным законодательством

Часть II. Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты

Глава 12. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Двиницкое

Статья 40. Карты градостроительного зонирования территории сельского поселения Двиницкое

Карта градостроительного зонирования д. Путьково, д.Бараниха, д.Колбинская, д.Демидовская

Карта градостроительного зонирования д.Новая Слуда, д. Средняя Слуда

Карта градостроительного зонирования д.Захаровская, д. Аверинская

Карта градостроительного зонирования д.Орловская

Карта градостроительного зонирования д.Курьяновская, д. Роговицынская,

д. Игнашевская, д.Филинская

Карта градостроительного зонирования п. Мирный

Карта градостроительного зонирования д. Никулинская, д. Вахрушевская

Карта градостроительного зонирования д. Самсоновская, д. Макаровская, д. Колбинская, д.Кононовская

На карте градостроительного зонирования установлены территориальные зоны (статья 41).

Статья 41. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

Перечень территориальных зон

	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж	Зона индивидуальных жилых домов с участками
Ж-1	Резервная зона индивидуальных жилых домов с участками
Ж-2	Резервная зона индивидуальных жилых домов с участками на перспективу до 2020 года
	ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
ОД	Общественно–деловая зона центра поселения

ОД-1	Общественно-деловая зона учреждений здравоохранения
ОД-2	Спортивно-зрелищная зона
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
П	Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р	Рекреационная зона
Р-1	Зона оздоровительного назначения
Р-2	Зона специализированных посадок деревьев
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования
	ЗОНЫ
	ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
ИТ	Зона инженерной и транспортной инфраструктур
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона объектов ритуального назначения
С-2	Зона складирования и захоронения отходов
	ЗОНЫ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА
Ж-2	Селитебная зона

**Градостроительные регламенты по видам и параметрам
разрешенного использования недвижимости**

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж Зона индивидуальных жилых домов с участками с участками, предназначенными для индивидуального жилищного строительства и ведения личного

подсобного хозяйства, зона жилой застройки в 2-4 этажа выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов со средней плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Зона малоэтажных индивидуальных жилых домов с участками для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

Индивидуальные жилые дома в с придомовыми участками.

Блокированные жилые дома в 2-3 этажа с придомовыми участками.

Детские дошкольные учреждения;

Школы общеобразовательные;

Вспомогательные виды использования недвижимости, сопутствующие основным.

- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.).
- Постройки для содержания животных.
- Сады, огороды, палисадники.
- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля.
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля.
- Гостевые (бесплатные) автостоянки.
- Встроено-пристроенные помещения для занятия индивидуальной трудовой деятельностью без применения пожароопасных и санитарно вредных веществ и материалов.
- Размещение в пределах общественной зоны объектов повседневного обслуживания населения, компенсирующих их недостаток на прилегающих территориях:
- отделения, участковые пункты милиции;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, хозяйственные площадки, площадки для мусоросборников;
- объекты благоустройства;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты торгово-бытового назначения;
- ЦТП, ТП, объекты пожарной охраны.

Автостоянки для временного хранения легковых автомобилей для посетителей предприятий обслуживания. **Вспомогательные виды использования недвижимости, сопутствующие основным.**

- Встроенные в нижние этажи жилых домов:
 - Учреждения торговли;
 - Учреждения общественного питания;
 - Парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
 - Библиотеки;
 - Отделения связи;
 - Офисы фирм;
 - Врачебные кабинеты;
 - Детские дошкольные группы и учреждения с количеством детей до 20

- Площадки: детские, хозяйственные, отдыха;
-
- Временные торговые объекты.
- ЦТП, ТП.
- Объекты пожарной охраны.
- Площадки для сбора мусора, общественные туалеты.
- Хозяйственные сараи.
-

Условно разрешенные виды использования недвижимости, требующие специального согласования.

- офисы, административные здания, социальные объекты
- АЗС, автостоянки
- гаражи на 4 и более автомобиля
- Площадки для выгула собак.

Общественные бани. Условно разрешенные виды использования недвижимости, требующие специального согласования.

- Блокированные жилые дома на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками.
- Отдельно стоящие жилые дома на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками.
- Офисы, конторы, административные здания, социальные объекты.
- Объекты связи.
- Культовые объекты.
- Общественные бани.
- Гаражи, стоянки индивидуальных легковых автомобилей.
- Площадки для выгула собак.
- Магазины.
- Киоски, павильоны, лоточная торговля, временные объекты и др.
- Хозяйственные и бытовые постройки
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования, культуры и искусства учреждения социальной защиты.
- Амбулаторно-поликлинические учреждения.
- Пункты оказания первой медицинской помощи;
- Отделения, участковые пункты милиции.
- Отделения связи, банка
- Многоквартирные жилые дома 3этажей.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) этажность – не более 3 этажей
- 2) площадь земельного участка, предназначенного для строительства садового дома – от 500 до 1500 кв.м
1. 3) Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – из расчета 19,3 кв. м на 1 человека
- 3) ширина земельного участка – не менее 20 м.
- 4) минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 метров, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до

прочих хозяйственных построек, строений, открытых стоянок – не менее 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м

хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости

5) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. (либо по установленной линии регулирования застройки при ее наличии).

6) высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения.

7) коэффициент застройки – не более 0,3

8) Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается.

Планировочные и нормативные требования к размещению:

— отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве — не менее 3 метров.

— несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей боксового типа во дворах жилых домов запрещается.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту, а также огораживание земельного участка забором высотой 2,0 м.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органом архитектуры.

Максимальный процент застройки не более: для многоквартирного многоэтажного жилого дома – 30%; индивидуального жилого дома – 50%; малоэтажного многоквартирного жилого дома – 65%

Коэффициент использования территорий не более: для усадебного жилого дома – не более 0,67; индивидуального жилого дома, малоэтажного многоквартирного жилого дома – 1,5

Озеленение территории не менее 30%

Примечание:

1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

2. Высота зданий:

2.1. Для всех основных строений количество надземных этажей – до четырех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа

2.2 Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.

2.4 Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.

3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

ОД Общественно – деловая зона центра поселения.

Зона центра поселения выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие и иные учреждения поселенческого уровня, коммерческие учреждения, офисы и жилая застройка, в том числе в зданиях смешанного назначения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешённого использования

- учреждения культуры, здравоохранения, образования, спорта
- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, офисы и административные здания
- общеобразовательные учреждения
- гостиницы
- временные объекты
- культовые объекты

Вспомогательные виды использования недвижимости, сопутствующие основным.

- гаражи, автостоянки
- склады
- общественные туалеты

Условно разрешенные виды использования недвижимости, требующие специального согласования.

- жилые дома
- СТОА, автомойки
- пожарное депо
- типографии
- лаборатории
- мастерские

ОД Общественно-деловая зона населенного пункта.

Общественно-деловая зона населенного пункта выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов населенного пункта, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при наличии жилых функций и при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

- Учреждения культуры, здравоохранения, образования, спорта
- Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, офисы и административные здания
- Общеобразовательные учреждения
- Культовые объекты.
- Предприятия связи.
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства.
- Отделения, участковые пункты милиции.

- Ветлечебницы без содержания животных.
- Амбулаторно-поликлинические учреждения.
- Аптеки.
- Пункты оказания первой медицинской помощи.

Вспомогательные виды использования недвижимости, сопутствующие основному.

- гаражи, автостоянки
- склады
- общественные туалеты

Условно разрешенные виды использования недвижимости, требующие специального согласования.

- Временные торговые объекты.
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
- Автозаправочные станции.

ОД-2- Зона спортивного и оздоровительного назначения.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

- Детские оздоровительные, трудовые и спортивные лагеря.
- Спортивные и туристические базы
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.
- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.
- Детские площадки, площадки для отдыха.
- Пункты оказания первой медицинской помощи.
- Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения (включая велотрек, ипподром, картингдром, сноуборд, роликотдром и другие сооружения).
- Предприятия общественного питания.
- Пляжи.
 - Дома и зоны отдыха.
 - Профилактории.
 - Пансионаты.
 - Санатории.

Вспомогательные виды использования недвижимости, сопутствующие основному.

- Медицинские учреждения локального значения.
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.
- Сезонные обслуживающие объекты.
 - Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.
 - Культовые объекты..

Условно разрешенные виды использования недвижимости, требующие специального согласования.

- Гостиницы, дома приёма гостей.
- Бани; сауны

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

II. Зона производственно-коммунальных объектов и предприятий V класса вредности.

Зона объектов производственно-коммунального назначения и предприятий V класса выделена для создания правовых условий формирования многофункциональных территорий для размещения и развития соответствующих объектов и предприятий при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- Бани.
- Пожарное депо.
- Подстанции скорой помощи.
- Склады хранения пищевых продуктов.
- Склады хранения лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров.
- Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта.
- Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов.
- Голубятни.
- Ветлечебницы без содержания животных.
- Автозаправочные станции для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 м/сутки.
- Мойки автомобилей до 2 постов.

Вспомогательные виды использования недвижимости, сопутствующие основным.

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации.
- Офисы.
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания.
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий.
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий.
- Пункты оказания первой медицинской помощи.
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства.
- Отделения, участковые пункты милиции.
- Пожарные части.
- Ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования недвижимости, требующие специального согласования

- Культовые объекты.
- Торговые и торгово-выставочные комплексы.
- Магазины
- Объекты оптовой и мелкооптовой торговли.
- Временные торговые объекты.
- Объекты общественного питания.
- Объекты бытового обслуживания.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ.

Р Зона природных территорий

Основные виды разрешенного использования:

- Парки, скверы, зеленые насаждения общего пользования в границах населенных пунктов.
- Размещение лесопитомников, лесопарков, дендропарков, садов, рощ, водоемов, прокладка дорожно-тропиночной сети, лыжных трасс, велосипедных и беговых дорожек
- Размещение объектов благоустройства.
- Размещение линейных объектов.

Вспомогательные виды использования недвижимости, сопутствующие основным.

- Сезонные обслуживающие объекты.
- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

Р-1

Р-2

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования.

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

- Объекты сельскохозяйственного производства.
- Выращивание сельскохозяйственной продукции.
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.
- Объекты, предназначенные для содержания животных (конюшни, коровники, свинарники и т.п.)
- Объекты предпринимательской деятельности, не оказывающие отрицательного влияния на окружающую среду.

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ИТ- Зона транспортных объектов.

Зона транспортных объектов предназначена для размещения и функционирования коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, а так же включает территории, подлежащие благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

- Объекты железнодорожного, речного, автомобильного транспорта.
- Автовокзалы, и железнодорожные вокзалы.
- Участки линейных мастеров.

- Дорожные ремонтно-строительные участки (ДРСУ).
- Размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

Вспомогательные виды использования недвижимости, сопутствующие основным.

- Объекты, необходимые для регулирования, контроля и обеспечения безопасности дорожного движения:
 - посты ДПС,
 - таможенные пункты,
 - весовые.
- Объекты для технического обслуживания транспортных средств:
 - АЗС,
 - АГЗС,
 - автомойки,
 - станции технического обслуживания автомобилей.
- Объекты для отдыха и бытового обслуживания водителей и пассажиров:
 - кемпинги, Размещение объектов для складирования грузов, прирельсовых складов (кроме складов горюче-смазочных материалов
 - мотели,
 - придорожные гостиницы и кафе.
 - и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.
 - Размещение открытых стоянок, гаражей, гаражей-стоянок при условии соответствии требованиям законодательства о безопасности движения.
 - Размещение объектов благоустройства при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

Условно разрешенные виды использования недвижимости, требующие специального согласования.

- Притрассовые склады дорожно-строительных материалов.

ИТ Зона инженерной инфраструктуры.

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения и очистки стоков, связи, газоснабжения, теплоснабжения, а также включает территории, необходимые для их обслуживания и охраны.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

- Объекты инженерной инфраструктуры.
- Объекты, необходимые для обеспечения функционирования инженерной инфраструктуры и магистральных инженерных сетей:
 - насосные станции,
 - перекачивающие станции,
 - электрические подстанции,
 - тепловые пункты,
 - очистные сооружения,
 - водозаборы,

- газораспределительные пункты,
- иные сооружения.

Вспомогательные виды использования недвижимости, сопутствующие основным.

- Автостоянки, гаражи.
- Предприятия по обслуживанию транспортных средств.
- Промышленные базы, склады.
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования недвижимости, требующие специального согласования.

- Автомобильные гаражи.
- Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения.
- Офисы и административные здания.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

С-1 Зона объектов ритуального назначения.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

- Захоронения (для действующих кладбищ).
- Бюро похоронного обслуживания.
- Бюро-магазины похоронного обслуживания.
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.
- Культовые объекты.

Условно разрешенные виды использования недвижимости, требующие специального согласования.

- Захоронения (для закрытых кладбищ).
- Временные торговые объекты.
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

С-2 Зона складирования и захоронения отходов

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- Свалки.
- Скотомогильники.
- Биотермические ямы.
- Золоотвалы.

ЗОНЫ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ

Зоны перспективного развития включают в себя участки территории поселения, предназначенные для планируемого размещения объектов капитального строительства.

Статья 42. Территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Территории общего пользования используются в соответствии с настоящими Правилами.

2. Не допускается отчуждение и приватизация земель общего пользования.

3. На территориях общего пользования могут устанавливаться публичные сервитуты на размещение инженерных коммуникаций, сооружений и объектов капитального строительства.

4. Территории общего пользования предназначены для:

- строительства и эксплуатации проезжей части, тротуаров, газонов;
- размещения сооружений для организации дорожного движения, в т.ч. пунктов ГИБДД;

ГИБДД;

- строительства и эксплуатации инженерных сетей и сооружений;

- строительства и эксплуатации развязок, переходов и т.п.;

- строительства и эксплуатации стоянок открытого типа;

- строительства и эксплуатации остановочных комплексов;

- размещения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

- размещения фонтанов, малых архитектурных форм;

- озеленения;

- размещения общественных туалетов;

- размещения открытых стоянок для легкового транспорта;

- размещение стоянок для обслуживания объектов торговли и бытового обслуживания населения при условии содержания этих стоянок собственниками, арендаторами, иными правообладателями объектов;

- размещение погрузочно-разгрузочных площадок объектов торговли при условии их содержания;

- площадок для выгула собак.

Требования, предъявляемые к объектам благоустройства:

1) К элементам благоустройства относятся:

- малые архитектурные формы – фонтаны, декоративные бассейны, беседки, теневые навесы, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения, все типы ограждений и тому подобное;

- коммунальное оборудование – устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны и тому подобное;

- произведение монументального искусства – скульптуры, декоративные композиции;

- знаки адресации;

- памятные и информационные доски.

2) Порядок создания, изменения, обновления или замены объектов благоустройства устанавливается администрацией городского поселения.

Наличие элементов благоустройства, являющихся неотъемлемым компонентом объектов благоустройства, должны предусматриваться проектной документацией на создание, изменение, реконструкцию объектов благоустройства.

При размещении отдельно стоящих мобильных, типовых элементов благоустройства администрацией города согласовывается проект дизайнерского эскиза или паспорт типового элемента благоустройства или разработанная проектная документация, а также схема размещения элемента благоустройства.

3) Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.

Элементы уличного оборудования (палатки, лотки, скамьи, урны, контейнеры для мусора, цветочницы, иные малые архитектурные формы) не должны создавать помех движению пешеходов и автотранспорта. Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособление для его беспрепятственного перемещения.

4) При проектировании ограждений необходимо соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, ограждения должны выполняться в соответствии с проектом, утвержденным администрацией городского поселения.

5) Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам.

6) Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям. Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна, а материалы – санитарно-гигиеническим требованиям.

Глава 13. Карты (схемы) зон с особыми условиями использования территорий

Статья 43 Зоны с особыми условиями использования территории, связанными с санитарными и экологическими ограничениями

Зоны с особыми условиями использования территорий, связанные с санитарными и экологическими требованиями нанесены на карты градостроительного зонирования территорий каждого населённого пункта.

1. На настоящей карте отображаются санитарно-защитные зоны предприятий, определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

2. На настоящей карте отображаются водоохранные зоны рек и водохранилищ.

Статья 44. Ограничения в границах территорий, занятых линейными объектами

Ограничения в границах территорий (земельных участков), занятых линейными сооружениями, устанавливаются действующим федеральным и краевым законодательством

Статья 45. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах

1. Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

объекты для проживания людей,

коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки,

предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм,

склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха,

предприятия пищевых отраслей промышленности,

оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды,

спортивные сооружения,

парки,

образовательные и детские учреждения,

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2. Виды использования земельных участков, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов, которые не могут осуществляться:

использование сточных вод для удобрения почв,

размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ,

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений,

движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

4. В границах санитарно-защитных зон допускается размещать объекты по согласованию с органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»