Общество с ограниченной ответственностью

****

Проектно-изыскательская компания

**Директор ООО «Мастер СВ»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Баранова З.М./**

**«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.**

Шифр. № ***181-14 ПЗЗ***

Экз. № \_\_\_\_\_\_\_\_

**Муниципальное образование**

**Сельское поселение «Приозёрный»**

**МР «Корткеросский»**

**Республики Коми**

**Правила землепользования и застройки**

**Текстовая часть**

**Руководители проекта**:

**Исполнительный директор Баранов С.В.**

**Главный инженер проекта Ширинкин А.И.**

**Руководитель проекта Малютин К.В.**

# 

# Пермь, 2014,

# Актуализированы МР «Корткеросский»: решение Совета от 28.03.2018г № VI-26/21, в редакции решения Совета №VI-36/20 от 27.03.2019г, №VI-41/9 от 24.10.2019г, №VI-44/19 от 28.05.2020г)

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

**ЧАСТЬ 1:**

правила землепользования и застройки

**ЧАСТЬ 2:**

графические материалы

**ЧАСТЬ 3:**

Градостроительные регламенты

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| Введение……………………………………………………………………………………….  ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ…………………………………… | …..6 |
| ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ…………………………………………………………… | …..6 |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах…………………………………… | …..6 |
| Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки………………………………………………………………... | …14 |
| Статья 3. Состав и структура Правил землепользования и застройки…………………….. | …15 |
| Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.. | …16 |
| ГЛАВА II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ……………………………. | …16 |
| Статья 5. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий……………………………………………………………………………………… | …16 |
| Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение……………………………….. | …17 |
| ГЛАВА III. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ……………... | …19 |
| Глава 3.1. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ. ОРГАНЫ, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ РЕГУЛИРОВАТЬ И КОНТРОЛИРОВАТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ В ЧАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ……………………… | …19 |
| Статья 7. Отношения в области землепользования и застройки, регулируемые органами местного самоуправления……………………………………………………………………... | …19 |
| Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке……………………………………. | …20 |
| Статья 9. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части регулирования, контролирования и обеспечения применения Правил. | …20 |
| Глава 3.2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ………………………... | …22 |
| Статья 10. Виды документации по планировке территории………………………………... | …22 |
| Статья 11. Общие требования к документации по планировке территории. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории………………….. | …23 |
| Статья 12. Проект планировки территорий……………………………………………… | …23 |
| Статья 13. Проект межевания территории…………………………………... | …25 |
| Статья 14. Подготовка и утверждение документации по планировке территории и Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения  ………………. | …26 |
| Глава 3.3. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ……………………………………………………… | …28 |
| Статья 15. Общие положения по формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам……………………………………….. | …28 |
| Статья 16. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе органов местного самоуправления……………………………………………... | …30 |
| Статья 17. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства………………………………………………………………….. | …31 |
| Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, по инициативе собствен-ников объектов недвижимости, заявителей, органов местного самоуправления………… | …31 |
| Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции…………………………………………… | …32 |
| Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе органов местного самоуправления…………………………. | …34 |
| Статья 21. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей……………………………………………………. | …35 |
| Статья 22. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления на правах аренды физическим, юридичес-ким лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения….. | …36 |
| Статья 23. Развитие застроенных территорий………………………………………………. | …36 |
| Глава 3.4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ…………………………………………………………………………………………. | …37 |
| Статья 24. Предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель………………………………………………. | …37 |
| Глава 3.5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ………………………………………………………………………………......... | …38 |
| Статья 25. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд………………… | …38 |
| Статья 26. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд…………………………………………… | …39 |
| Статья 27. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов……………....... | …41 |
| Глава 3.6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА……… | …46 |
| Статья 28. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости…………. | …46 |
| Статья 29. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства….. | …47 |
| Статья 30. Подготовка архитектурно-строительной проектной документации…………… | …47 |
| Статья 31. Выдача разрешений на строительство…………………………………………… | …48 |
| Статья 32. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства…………………………………………………………. | …52 |
| Статья 33. Строительный контроль и государственный строительный надзор…………… | …52 |
| Статья 34. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию………………………….. | …53 |
| ГЛАВА IV. Градостроительный план земельного участка  Статья 35 Градостроительный план земельного участка  ГЛАВА V. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ………………... | …54 |
| Статья 36. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | …54 |
| Статья 37. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования…………………………………………………………………. | …55 |
| Статья 38. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства…………… | …55 |
| Статья 39. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства…………………………………………………………………………………... | …58 |
| ГЛАВА VI. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ…………………………………… | …59 |
| Статья 40. Вопросы, выносимые на публичные слушания………………………………… | …59 |
| Статья 41. Порядок организации и проведения публичных слушаний……………………. | …59 |
| ГЛАВА VII. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ…………………………………………………… | …63 |
| Статья 42. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки…….. | …63 |
| ГЛАВА VIII. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ…………………………………………………………………………………… | …65 |
| Статья 43. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих Правил……………………. | …65 |
| Статья 44. Иcпользование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам……. | …65 |
| Статья 45. Контроль над сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости………………………………………………………………………. | …66 |
| Статья 46. Порядок сноса бесхозяйных объектов…………………………………………… | …66 |
| Статья 47. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения «Нёбдино» и документацией по планировке территории………. | …68 |
| Статья 48. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки………. | …69 |

[ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 83](#_Toc420594254)

[Статья 49. Карта градостроительного зонирования территории 83](#_Toc420594255)

[Статья 50. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 83](#_Toc420594256)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 84](#_Toc420594257)

[Глава IX. Градостроительные регламенты и территориальное зонирование. 84](#_Toc420594258)

[Статья 51. Общая часть 84](#_Toc420594259)

[Статья 52. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории 85](#_Toc420594260)

[Статья 53. Жилые зоны 86](#_Toc420594261)

[Статья 54. Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки 92](#_Toc420594262)

[Статья 55. Производственные и коммунально-складские территории 94](#_Toc420594263)

[Статья 56. Зоны сельскохозяйственного использования 98](#_Toc420594264)

[Статья 57. Зоны рекреационного назначения 100](#_Toc420594265)

[Статья 58. Зоны специального назначения 102](#_Toc420594266)

[Статья 59. Территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются. 103](#_Toc420594267)

[Глава X. Зоны с особыми условиями использования территории 104](#_Toc420594268)

[Статья 60. Градостроительные регламенты, установленные в зонах охраны объектов культурного наследия. 104](#_Toc420594269)

[Статья 61. Регламенты зон ограничений по санитарным, экологическим и техногенным условиям. 104](#_Toc420594270)

[Статья 62. Санитарно-защитная зона промышленных предприятий. 105](#_Toc420594271)

[Статья 63. Санитарно-защитные зоны ЛЭП. 106](#_Toc420594272)

[Статья 64. Санитарно–защитные зоны кладбищ. 106](#_Toc420594273)

[Статья 65. Санитарно–защитная зона воздушного транспорта. 107](#_Toc420594274)

[Статья 66. Санитарно–защитная зона магистральных инженерных коммуникаций ВЛ 10 и 0,1 кВт 107](#_Toc420594275)

[Статья 67. Водоохранные и прибрежно-защитные полосы. 108](#_Toc420594276)

[Статья 68. Зоны санитарной охраны поверхностных водных источников. 109](#_Toc420594277)

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

**ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Правила землепользования и застройки являются нормативным правовым актом муниципального образования сельского поселения «Приозёрный» (далее – сельское поселение «Приозёрный», сельское поселение), принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми, Уставом муниципального района «Корткеросский», Генеральным планом сельского поселения «Приозёрный», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

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

**акт приёмки**− оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утверждённой проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

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

**блокированный жилой дом** (жилой дом блокированной застройки) −жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий 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 (применительно к сельскому поселению «Приозёрный» количество надземных этажей не более двух);

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

**водоохранная зона**−территория, примыкающая к береговой линии 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;

**виды разрешенного использования земельных участков**− виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу перечисления этих видов в настоящих Правилах при соблюдении норм, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами. Различают основные, условно разрешённые и вспомогательные виды разрешенного использования;

**выявленный объект культурного наследия**− объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр, либо об отказе в таком включении;

**временные постройки**− некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счёт арендатора в сроки, указанные в договоре аренды;

**вспомогательные виды разрешенного использования**− дополнительные (по отношению к основным) виды разрешенного использования земельных участков, описывающие возможность возведения различного рода вспомогательных, относительно к основным, зданий и сооружений. При землепользовании и застройке участков объектами, соответствующим основным, дополнительных согласований не требуется;

**высота ограждения**− расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наиболее высокой точки ограждения;

**генеральный план сельского поселения**− единый документ территориального планирования сельского поселения, утверждаемый решением представительного органа местного самоуправления и содержащий положение о территориальном планировании, в том числе перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения, а также соответствующие положению о территориальном планировании карты (схемы);

**государственная экспертиза документов и документации в области градостроительства** − осуществляемая федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Коми, уполномоченными на проведение государственной экспертизы, оценка соответствия проектной документации, результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности;

**государственный строительный надзор**− проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выполняемая уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации;

**градостроительная деятельность**−деятельность по развитию территорий сельского поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

**градостроительная документация**−документация о территориальном планировании развития территории сельского поселения, а также о застройке территории населённых пунктов;

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

**градостроительное зонирование**−зонирование территории сельского поселения в целях определения градостроительных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** - документ, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); отражающий границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

**деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов

**заказчик (технический заказчик)**−физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

**застройщик** − физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

**землепользование** − процедура использования земельного участка в соответствии с различными видами разрешенного использования юридическими и физическими лицами - землепользователями, землевладельцами, собственниками;

**застройка**− процедура реконструкции, строительства, осуществления строительных изменений объектов капитального строительства на земельном участке;

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

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

**земельный участок**− часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке. Формирование земельного участка ‒ индивидуализация участка путём установления границ, разрешенного использования, технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;

**зоны охраны объектов культурного наследия**− территории, границы и особые условия, использования которых определяются законодательством об объектах культурного наследия;

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

**зоны размещения объектов капитального строительства**− территории планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, определяемые в ходе разработки генерального плана сельского поселения или документации по планировке территории;

**зона санитарно-защитная**− территория, на которой устанавливаются особые режимы хозяйственной и градостроительной деятельности в целях защиты населения от воздействия источников вредности (загрязнения);

**изменение недвижимости**− изменение вида (видов) использования земельного участка или находящихся на нём зданий, строений, сооружений, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

**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 территории и архитектурно-строительного проектирования;

**информационная система обеспечения градостроительной деятельности** − система хранения, систематизации, мониторинга градостроительной информации, содержащей сведения законодательного, нормативно-правового содержания, об утвержденных органами государственной и муниципальной власти планах, программах, документах и документации в сфере градостроительства, состоянии окружающей среды, об объектах недвижимости, территориальных объектах градостроительной деятельности и иной информации, необходимой для осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения. Получение сведений заинтересованными лицами из указанной системы на бумажном или электронном носителе осуществляется за плату или бесплатно в порядке, определяемом Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

**индивидуальный жилой дом**(объект индивидуального жилищного строительства) − отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи (применительно к сельскому поселению «Нёбдино» количество надземных этажей не более двух);

**капитальный ремонт объектов капитального строительства**(за исключением линейных объектов)−замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

**капитальный ремонт линейных объектов**− изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**карта градостроительного зонирования** − карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия;

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

**комиссия по землепользованию и застройке**− постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации сельского поселения, создаваемый в соответствии с действующим законодательством с целью организации подготовки Правил землепользования и застройки сельского поселения, обеспечения эффективной организации и проведения публичных слушаний при принятии Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной действующим законодательством;

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

**коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка)**− доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями);

**линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий)**− линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений;

**личное подсобное хозяйство**− земельный участок с улучшениями, в том числе индивидуальным жилым домом, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства;

**местные нормативы градостроительного проектирования**− устанавливаемые с учетом особенностей территории расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения поселения(объектами электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения; автомобильными дорогами местного значения; объектами физической культуры и массового спорта, образования, здравоохранения), объектами благоустройства территории и иными объектами местного значения, и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения поселения;

**минимальные площадь и размеры земельных участков**− показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

1. законами Российской Федерации;

2. законами Республики Коми;

3. нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Приозёрный»;

4. настоящими Правилами для соответствующих градостроительных зон, выделенных на карте зонирования;

5. строительными нормами и правилами для определённых видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта;

**многоквартирный жилой дом**− жилое здание, в котором квартиры имеют внеквартирные помещения и инженерные системы, выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок (применительно к сельскому поселению «Приозёрный» количество надземных этажей не более двух);

**недвижимость**− земельные участки и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения;

**объект капитального строительства**− здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**объект культурного наследия**− объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), Республики Коми (объект регионального значения) или сельского поселения (объект местного значения), а также объект археологического наследия;

**ограничения в использовании земельных участков**− нормы и нормативы, регулирующие размещение объектов капитального строительства, элементов благоустройства на участке с целью создания компактных условий проживания, высоту строений, сооружений, иных конструкций с целью сохранения архитектурно-планировочной среды, и иное, необходимое для целей улучшения качества жизни граждан и не противоречащее санитарно-защитным нормам и другим регламентирующим актам;

**основные виды разрешенного использования земельных участков**− виды, которые устанавливаются по преимущественно распространённым на территории зоны видам функционального использования земельных участков. При землепользовании и застройке участков объектами, соответствующим основным видам, дополнительных согласований не требуется;

**подрядчик** − физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

**полоса отвода автомобильной дороги** - земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса;

**придорожные полосы автомобильной дороги** - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги;

**правообладатели земельных участков** −собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**− предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

**придомовая территория** −территория, внесенная в технический паспорт жилого дома (здания, строения) и (или) отведенная в установленном порядке под жилой дом (здание, строение) и связанные с ним хозяйственные и технические сооружения. Придомовая территория жилых домов (зданий и строений) включает в себя: территорию под жилым домом (зданием, строением); проезды и тротуары; озелененные территории; игровые площадки для детей; площадки для отдыха; спортивные площадки; площадки для временной стоянки транспортных средств; площадки для хозяйственных целей; площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов; другие территории, связанные с содержанием и эксплуатацией жилого дома (здания, строения). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](consultantplus://offline/ref=026B8EFDCFC4A47B414438507C64972F7940D1D35963907733D79836E83BD02B77853E8849L2yFG) и [законодательства](consultantplus://offline/ref=026B8EFDCFC4A47B414438507C64972F7940D2DB5165907733D79836E83BD02B77853E884F2A314CLCy4G) о градостроительной деятельности;

**проект планировки территории**− документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

**проект межевания территории**− документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

**процент застройки участка**− выраженный в процентах показательградостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

**прибрежная защитная полоса**− территории внутри водоохранных зон, на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения**− документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов; **программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения**− документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения поселения;

**программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения**− документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения поселения;

**публичный сервитут**− право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Коми, нормативным правовым актом органа местного самоуправления сельского поселения с учётом результатов публичных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**разрешение на строительство**− представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного [частью 1.1](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_287126/570afc6feff03328459242886307d6aebe1ccb6b/#dst1592) статьи 55 Градостроительного кодекса РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

**разрешение на условно разрешённый вид использования**− документ, выдаваемый органом местного самоуправления и разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешённых видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**− документ, выдаваемый органом местного самоуправления и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением;

**резервирование территорий**− деятельность органов местного самоуправления по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего ихиспользование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд сельского поселения;

**решение о подготовке документации по планировке территории**− нормативный правовой акт о подготовке документации по планировке территории, принимаемый органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством;

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

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

**реставрация**− восстановление, воссоздание в первоначальном виде полностью или частично утраченных (разрушенных) объектов, их частей или деталей на основе достоверных описаний и графических (фотографических) материалов;

**сервитут** − право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

**собственники земельных участков**− лица, являющиеся собственниками земельных участков; **строительство**− создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**строительные изменения объектов капитального строительства** – новое строительство, реконструкция, строительство пристроек, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства;

**территории общего пользования**−территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**территориальная зона**− часть территории, замкнутая границей, применительно к которой и, соответственно, ко всем земельным участкам, расположенным на них, устанавливаются единые градостроительные или иные регламенты разрешенного использования земельных участков (основные, вспомогательные, условно разрешённые) и ограничения в использовании земельных участков;

**территориальное планирование**−планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**территория объекта культурного наследия**− исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определённом действующим законодательством, на котором расположен объект (выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется;

**технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений (далее ‒ технические регламенты)**− экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровьяграждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений;

**технические условия**−условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций;

**установление красных линий**− деятельность администрации сельского поселения, связанная с организацией разработки, согласования и утверждения красных линий, а также выноса их в натуру и закрепления на местности;

**устойчивое развитие территорий**− обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

**функциональные зоны**−зоны, для которых генеральным планом сельского поселения определены границы и функциональное назначение. Отступления от принятых функциональных зон регулируются настоящими Правилами и действующим законодательством;

**частный сервитут**−сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости, соглашением между лицом, требующим установление сервитута в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем пожизненного наследуемоговладения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), исобственником другого земельного участка или собственником иного объектанедвижимости;

**экспертное заключение**− документ, подготавливаемый органом, осуществляющим экспертизу проектной документации, результатов инженерных изысканий и содержащий результаты этой экспертизы.

**элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки (далее – Правила) сельского поселения «Приозёрный» – документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Совета муниципального района «Корткеросский», в котором устанавливаются:

− территориальные зоны,

− градостроительные регламенты,

−порядок применения Правил и внесения в него изменений.

2. Настоящие Правила вводят в границах территории сельского поселения «Приозёрный» порядок использования и застройки территории, основанный на градостроительном зонировании − делении всей территории сельского поселения на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3. Целями разработки Правил землепользования и застройки территории являются:

3.1. создание условий для устойчивого развития территории на основе Генерального плана сельского поселения «Приозёрный»,сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

3.2. создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий сельского поселения;

3.3. обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществлении на них строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

3.4. создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории сельского поселения «Приозёрный».

5. 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 зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными нормативными правовыми актами Республики Коми, муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Приозёрный» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Статья 3. Состав и структура Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила включают в себя:

1.1. порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

1.2. карты градостроительного зонирования;

1.3. градостроительные регламенты.

1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:
   1. о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
   2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
   3. о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
   4. о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
   5. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
   6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.
2. Картографические материалы Правил землепользования и застройки содержат Карту градостроительного зонирования территории сельского поселения «Приозёрный», на которой установлены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.
3. Градостроительные регламенты территориальных зон включают:
   1. перечень территориальных зон;
   2. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
   3. предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
   4. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с законодательством.

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

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

Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района «Корткеросский» в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1. Утвержденные Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации и размещаются на официальном сайте сельского поселения «Приозёрный» в сети «Интернет».
2. Администрация муниципального района «Корткеросский» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами.

**ГЛАВАII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

**Статья 5. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий**

1. В соответствии с градостроительным зонированием на территории сельского поселения «Приозёрный» установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

2. Территориальные зоны отображены на Карте градостроительного зонирования (Часть 2 настоящих Правил) и представлены следующими видами:

‒ жилые зоны;

− общественно-деловые зоны;

- специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками

− производственно-коммунальные зоны;

− рекреационные зоны;

−зоны сельскохозяйственного назначения;

-зоны специального назначения

−зоны с особыми условиями использования территорий;

- территории, на которые не устанавливаются градостроительные регламенты.

.

На карте градостроительного зонирования отражены территории, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются и территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются.

3. Зоны с особыми условиями использования территорий выделены на Карте градостроительного зонирования и представлены следующими видами:

−водоохранные зоны;

−прибрежные защитные полосы;

− санитарно-защитные зоны производственныхи иных объектов;

−охранные зоны линий электропередач;

− придорожные полосы автомобильных дорог;

−зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

‒ зоны особо охраняемых природных территорий.

4. Границы территориальных зон установлены с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом сельского поселения «Приозёрный», сложившейся планировки территории и существующего землепользования, а также предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

5. Границы территориальных зон установлены по:

− линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

−красным линиям;

− границам земельных участков;

− естественным границам природных объектов;

− иным границам.

**Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Градостроительный регламент территориальной зоны, установленный настоящими Правилами, определяет правовой режим использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.
3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, земельные участки и объекты капитального строительства.
4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

−в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

−в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, переулками, проулками, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами;

− предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами (линиями связи, в том числе линейно-кабельными сооружениями; линиями электропередачи; автомобильными дорогами; водоводами и другими подобными сооружениями);

−предоставленные для добычи полезных ископаемых.

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель:

−лесного фонда;

−покрытых поверхностными водами;

−запаса;

− особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

− сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;

− земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон;

−территорий опережающего социально-экономического развития.

1. Градостроительные регламенты территориальных зон представлены в п 2.5 Части 2 настоящих Правил.
2. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:
   1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
   2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
   3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.
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 Республики Коми или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
4. На земельные участки и объекты капитального строительства в границах территориальной зоны, расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий, зон рекреационного назначения, территорий месторождений полезных ископаемых, зон особо охраняемых природных территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, определяют разрешаемые и (или) запрещаемые действия в целях охраны и рационального использования окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, и представлены в статьях 53-68 настоящих Правил.
6. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного в соответствующей территориальной зоне, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

− градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;

−ограничениям по экологическим, санитарно-эпидемиологическим и иным условиям в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

− требованиям технических регламентов;

−иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости, включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы.

1. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны. В списки видов разрешенного использования могут вноситься изменения в порядке, предусмотренном статьей 42 настоящих Правил.
2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, существовавших на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
3. Порядок использования и строительного изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам, изложен в статье 44 настоящих Правил.

**ГЛАВА III. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Глава 3.1. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ. ОРГАНЫ, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ РЕГУЛИРОВАТЬ И КОНТРОЛИРОВАТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ В ЧАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ**

**Статья 7. Отношения в области землепользования и застройки, регулируемые органами местного самоуправления**

1. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц по:

* предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;
* разделению территории сельского поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов);
* подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд;
* установлению публичных сервитутов;
* предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельных участков, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* выдаче разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
* оформлению изменения вида разрешённого использовании земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства;
* подготовке документации по планировке территории;
* согласованию проектной документации;
* предоставлению разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
* контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
* обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
* внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение и дополнение состава градостроительных регламентов.

**Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее − Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим коллегиальным органом.

Комиссия формируется на основании постановления администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

* рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 38 настоящих Правил;
* рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 39 настоящих Правил;
* организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенных главой VI настоящих Правил;
* подготавливает рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления, касающихся вопросов землепользования и застройки;
* организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 42 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
* осуществляет другие полномочия.

## Статья 9. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части регулирования, контролирования и обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законодательством в области градостроительной деятельности к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения настоящих Правил, относятся:

* представительный орган муниципального района «Корткеросский» − Совет муниципального района;
* администрация муниципального района «Корткеросский» в лице уполномоченных Руководителем администрации района ее структурных подразделений;
* иные уполномоченные органы.

1. ***Настоящие Правила предусматривают разграничение предусмотренных статьёй 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации полномочий органов местного самоуправления сельского поселения «Приозёрный» и муниципального района «Корткеросский» по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения «Приозёрный» согласно Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями, вступившими в силу с 01.01.2016г.), Республиканскому закону №148-РЗ от 25.12.2015г «О некоторых вопросах местного значения муниципальных образований сельских поселений в Республике Коми», Уставу муниципального района «Корткеросский».***

***В период действия Соглашений (Решений) о передаче органам местного самоуправления муниципального района «Корткеросский» части полномочий по решению вопросов местного значения сельского поселения (или передаче от органов местного самоуправления муниципального района «Корткеросский» органам местного самоуправления сельского поселения «Приозёрный» полномочий по решению вопросов местного значения на территории поселения), положения настоящих Правил в части полномочий органов местного самоуправления сельского поселения «Приозёрный» по вопросам землепользования и застройки подлежат реализации с учетом этих Соглашений (Решений).***

3. По вопросам применения настоящих Правил в компетенцию Совета муниципального района «Корткеросский» входят:

3.1. утверждение Правил землепользования и застройки территории сельского поселения и изменений в них;

3.2. принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

3.3. утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

3.4. другие функции в соответствии с законодательством.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального района «Корткеросский» входят:

4.1.утверждение подготовленной на основе генерального плана поселения документации по планировке территории;

4.2. выдача разрешений на строительство;

4.3. выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;

4.4. резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

4.5. осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения;

4.6. осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений;

4.7. организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

4.8. обеспечение организации и проведения торгов – аукционов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных или муниципальных земель;

4.9. другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

5. иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

8. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченные органы в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

**Глава 3.2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 10. Виды документации по планировке территории.**

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

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

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

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

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

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

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

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

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

**Статья 11. Общие требования к документации по планировке территории. Инженерные изыскания для подготовки документации**

**по планировке территории**

11.1 **Общие требования к документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

**11.2. Инженерные изыскания для подготовки документации**

**по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи.

2. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Состав материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также форма и порядок их представления устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

5. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с настоящим Кодексом, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

6. Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

### Статья 12. Проект планировки территории

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

5. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

### Статья 13. Проект межевания территорий

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

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

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

5. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

6. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

8. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

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

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

11. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

**Статья 14 «Подготовка и утверждение документации по планировке территории» и «Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения»**

**14.1 «Подготовка и утверждение документации по планировке территории»**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в [части 1.1](#Par1) настоящей статьи.

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

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

2) лицами, указанными в [части 3 статьи 46.9](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850A00F49CD193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28A7CzFn7L) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

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

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

1.2. В случаях, предусмотренных [частью 1.1](#Par1) настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

2. Орган местного самоуправления, осуществляющий полномочия, принимает решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 1.1](#Par1) настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения, за исключением случаев, указанных в [частях 2](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850A00F49CD193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28A77zFn7L) - [4.2](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850A00F49CD193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28A77zFn1L), [5.2](#Par9) статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, указанных в [части 5.1](#Par8) статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета поселения и размещение которого планируется на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах муниципального района, осуществляются органом местного самоуправления, осуществляющего полномочия, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными поселениями, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления, осуществляющему полномочия, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

4. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одним или несколькими органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения поселения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района с учетом результатов рассмотрения [разногласий](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850AC0E4FCB193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28E74F696z1n6L) согласительной комиссией, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории в случаях, установленных ч. 6 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории орган местного самоуправления муниципального района, заинтересованное лицо, указанное в [части 1.1](#Par1) настоящей статьи, в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых принято такое решение.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно, подведомственными указанным органам муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных [частью 1.1](#Par1) настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. [Порядок](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D853A80D4DCA193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28E74F696z1n6L) подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

9. Особенности подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в [части 3 статьи 46.9](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850A00F49CD193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28A7CzFn7L) Градостроительного кодекса Российской Федерации, и лицами, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, устанавливаются соответственно [статьей 46.9](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850A00F49CD193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28A73zFnEL) и [статьей 46.10](consultantplus://offline/ref=7E11FD2FBBC180494F03EACCBCE12AE3D850A00F49CD193C2F23FBF0CFC504A38000E5E28B76zFn5L) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

11. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района.

12. Органы местного самоуправления в случаях, предусмотренных частями 4 и 4.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку.

В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, проекта планировки территории, указанного в [части 10](consultantplus://offline/ref=44496218638D541C6AA72E66F42F1CE2A161F903A9D90C8227F366CFBAB4CF98388EF30A3BA0y1i1M) настоящей статьи, такими органами не представлены возражения относительно данного проекта планировки, он считается согласованным.

13. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, на земельных участках, принадлежащих либо предоставленных физическим или юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, не действует в части определения границ зон планируемого размещения таких объектов в случае, если в течение трех лет со дня утверждения данного проекта планировки территории не принято решение об изъятии таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

14. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах поселения, городского округа и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, до ее утверждения подлежит согласованию с главой такого поселения. Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

15. В течение тридцати дней со дня получения указанной в [части 14](#Par2) настоящей статьи документации по планировке территории глава поселения направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по следующим основаниям:

1) несоответствие планируемого размещения объектов, указанных в [части 14](#Par2) настоящей статьи, градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в границах которых планируется размещение таких объектов (за исключением линейных объектов);

2) снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

15.1. В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления главе поселения предусмотренной [частью 14](#Par2) настоящей статьи документации по планировке территории главой поселения не направлен предусмотренный [частью 15](#Par3) настоящей статьи отказ в согласовании документации по планировке территории в орган, уполномоченный на ее утверждение, документация по планировке территории считается согласованной.

16. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территориям поселения устанавливаются [статьей 46](consultantplus://offline/ref=850635163DC6E6CE69349328B085F3D7011F39D76705D30F78B66B22C2A5979CDEA6B6A4023Bp1mBM) настоящего Кодекса.

17. Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления, направляется главе поселения в течение семи дней со дня ее утверждения.

18. Уполномоченный орган местного самоуправления обеспечивает опубликование указанной в [части 17](#Par1) настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

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

**14.2 «Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения»**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, за исключением случаев, указанных в [частях 2](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111DdCzEM) - [4.2](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111DdCz8M) и [5.2 статьи 45](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111AdCzFM) Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается органом местного самоуправления муниципального района по инициативе указанного органа либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в [части 1](#Par0) 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 и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления , осуществляющий полномочия, свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3.1. Заинтересованные лица, указанные в [части 1.1 статьи 45](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111CdCzAM) Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в [части 10 статьи 45](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111AdCz8M) Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления , осуществляющий полномочия.

4. Орган местного самоуправления, осуществляющий полномочия, проводит проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным [частью 10 статьи 45](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA151EC8C1dAz5M) Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки указанный орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории руководителю администрации или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации органом местного самоуправления муниципального района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса РФ и статьи 41 « Порядок организации и проведения публичных слушаний».

5.1. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

8. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

9. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

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

11. Администрация муниципального района направляет Главе муниципального района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава муниципального района с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Администрацию муниципального района на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

13. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

**Глава 3.3. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

**Статья 15. Общие положения по формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам**

1. Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также распоряжение земельными участками в границах сельского поселения, государственная собственность на которые не разграничена осуществляются муниципальным образованием муниципальным районом «Корткеросский».

2. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

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

−неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям посредством подготовки документации по планировке территории, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

−ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

4.Градостроительные планы земельных участков подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственный кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства, реконструкцию существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

Физическое или юридическое лицо обращается в администрацию муниципального района «Корткеросский» с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в течение 20 рабочих дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

5.1. установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский».

5.2. формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с определенными границами земельных участков, в порядке, установленном земельным законодательством.

Результатом первой стадии является документация по планировке территории, содержащая необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о формируемом земельном участке.

Границы формируемых земельных участков, утвержденные в составе документации по планировке территории, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществления их государственного кадастрового учета.

Результатом второй стадии являются кадастровые паспорта земельных участков.

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 объектов недвижимости.

6.Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), 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, включая многоквартирные дома.

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

− установлены на местности границы земельного участка;

−в процессе подготовки документации по планировке территории определено, что земельный участок в утвержденных границах свободен от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением публичных сервитутов);

− определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьями 53-68 настоящих Правил;

−в процессе планировки территории определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения: водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, в случае, когда использование земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

8. Земельный участок является сформированным в соответствии с земельным законодательством и подготовленным в соответствии с требованиями градостроительного законодательства при одновременном наличии:

− градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории;

− включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

− кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о кадастровом учете земельных участков и иных объектов недвижимости, выданному органу местного самоуправления.

9. Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается законодательством РФ.

10. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83 (с учетом изменений и дополнений).

11. Градостроительная подготовка земельных участков, формируемых в соответствии с земельным законодательством и настоящими Правилами, осуществляется в следующих случаях:

− выявление свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке по инициативе органов местного самоуправления муниципального района и/или сельского поселения, заявителей (статьи 16-17 настоящих Правил);

−формирование земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, на территориях существующей застройки, не разделенной на земельные участки, по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, органов местного самоуправления муниципального района и/или сельского поселения(статья 18 настоящих Правил);

−формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции (статья 19 настоящих Правил);

−формирование земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей, органов местного самоуправления муниципального района и/или сельского поселения(статьи 20-21 настоящих Правил);

− предоставление земельных участков на правах аренды из состава земель общего пользования в целях возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения (статья 22 настоящих Правил);

− предоставление земельных участков в целях развития застроенной территории (статья 23 настоящих Правил).

### Статья 16. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе органов местного самоуправления

1. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, на основании плана реализации Генерального плана сельского поселения, настоящих Правил обеспечивает подготовку документации по планировке территории (посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания):

− самостоятельно;

−либо привлекаемыми им на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=072745EFBA029276245F176F1DF25E13C2E930D858963F36BB5F431AB8q513T) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами.

2. Подготовленный проект планировки или проект межевания подлежит:

− проверке на соответствие установленным требованиям органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности;

− обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с главой V настоящих Правил;

− направлению в уполномоченный орган на утверждение.

3. В случае утверждения документации по планировке территории с градостроительным планом в составе такой документации орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

− землеустроительные работы по выносу на местность установленных границ земельных участков;

− государственный кадастровый учет земельного участка.

4.Предоставление физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка для строительства осуществляется посредством торгов (аукционов) в порядке, определенным статьей 24 настоящих Правил.

### Статья 17. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства

1. Лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц для строительства, обращаются в администрацию муниципального района «Корткеросский» с заявлением.

2. В случае, если для выделения земельного участка необходима разработка проекта планировки или проекта межевания, заявитель за свой счет обеспечивает их подготовку. К подготовленной документации применяются процедуры, предусмотренные пунктом 2 статьи 16 настоящих Правил.

3. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (аукционах).

Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах (аукционах) на общих основаниях. В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов (аукциона), или не стал победителем торгов (аукциона), то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка в порядке, предусмотренном законодательством.

4. Победитель торгов (аукциона), которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

### Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, органов местного самоуправления

1. Выделение 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, осуществляются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Приозёрный».

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Лица, являющиеся собственниками объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, вправе обратиться в администрацию муниципального района «Корткеросский» с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

4. Администрация муниципального района «Корткеросский» в установленный законодательством срок (со дня поступления заявления, указанного в части 3 настоящей статьи), утверждает схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

5. При подготовке схемы расположения земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

− границ фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

− минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

− необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка;

− прав третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков.

6. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

7. Лица, подготовившие кадастровый паспорт земельного участка, обращаются в администрацию МР «Корткеросский».

Руководитель администрации в установленный законодательством срок принимает решение о предоставлении этого земельного участка и направляет копию решения заявителю, с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

8. Правообладатели, планирующие на принадлежащих им земельных участках (ранее сформированных и прошедших государственный кадастровый учет) осуществить строительство новых объектов капитального строительства, реконструкцию существующих объектов капитального строительства, обращаются в администрацию муниципального района «Корткеросский» с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка в порядке, указанном в пункте 4 статьи 15 настоящих Правил.

**Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции**

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию могут 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 порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

1. Собственники объектов недвижимости, инвесторы, арендаторы, 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.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных 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 в соответствии с законодательством и настоящими Правилами;

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

а) получения указанными лицами от органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, 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 – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на Карте градостроительного зонирования сельского поселения);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков администрацией муниципального района «Корткеросский»;

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

1. Органы местного самоуправления сельского поселения 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;

− организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

−обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

5. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, 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.

**Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе органов местного самоуправления**

### Администрация муниципального района «Корткеросский» в ответ на инициативу заявителей или в порядке выполнения своих полномочий, выполняет градостроительную подготовку и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающего в себя разделение незастроенной, свободной от прав третьих лиц территории на земельные участки меньшего размера, обустройство территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры, обеспечение и осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.

2. Администрация муниципального района «Корткеросский готовит материалы и данные, необходимые для 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:

− проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов),

−границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Указанные выше действия администрацией сельского поселения проводятся самостоятельно либо привлекаемыми ею на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=072745EFBA029276245F176F1DF25E13C2E930D858963F36BB5F431AB8q513T) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами.

3. Подготовленный проект планов земельных участков подлежит:

− проверке на соответствие установленным требованиям органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности;

− направлению в администрацию МР «Корткеросский» для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении.

4. В случае утверждения плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

− проведение кадастровых работ применительно к подготовленному земельному участку,

− государственный кадастровый учет земельного участка.

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

6. 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 объектов;

− в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

− на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах, определенных проектом межевания земельных участков.

7. Без проведения торгов осуществляется предоставление земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

8. Без проведения торгов осуществляется предоставление земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования.

**Статья 21. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей**

1. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, обращаются в администрацию муниципального района «Корткеросский» с соответствующей заявкой, в которой содержатся:

− месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ и предложений по ее планировочной организации;

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

2. В случае принятия администрацией муниципального района «Корткеросский» заключения о целесообразности реализации предложений заявителя, заявитель за свой счет выполняет действия по обеспечению градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства:

− проект плана земельного участка с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов), и одновременно − границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

− комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. После получения от заявителя подготовленных материалов проводятся действия, перечисленные в п. 3-5 статьи 20 настоящих Правил.

4. В случае, если заявитель не стал участником торгов (аукциона), или не стал победителем торгов (аукциона), то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка в порядке, предусмотренном законодательством.

**Статья 22. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления на правах аренды физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения**

1. Правом подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления в аренду физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация муниципального района «Корткеросский».
2. Проектами планировки территории, подготовленными в соответствии с градостроительным законодательством и утвержденными администрацией муниципального района «Корткеросский», границы территорий общего пользования (дороги, улицы, проезды, скверы, площади и так далее) определяются красными линиями.
3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются посредством разработки проектов межевания, утверждаемых администрацией муниципального района «Корткеросский».

**Статья 23. Развитие застроенных территорий**

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

2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления муниципального района, по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/0121a9879c49d18f404be7d784e1e9b5a089c8fc/#dst100132) аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены помимо объектов, предусмотренных [частью 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/4306637bbcf331798b46e308dfca0bcc0dadb83c/#dst41)  статьи 46.1, объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, предусмотренных [пунктами 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/4306637bbcf331798b46e308dfca0bcc0dadb83c/#dst42) и [2 части 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/4306637bbcf331798b46e308dfca0bcc0dadb83c/#dst43) статьи 46.1, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах. Включение в границы такой территории земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципальных районов, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в [частях 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/4306637bbcf331798b46e308dfca0bcc0dadb83c/#dst41) и [4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/4306637bbcf331798b46e308dfca0bcc0dadb83c/#dst1469) настоящей статьи.

6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со [статьей 46.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/57ab137e92ac256559904c56082a1e9639315af9/#dst49) Градостроительного кодекса РФ.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления муниципального района заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/79da6e3bbbc8eb967db0714e8378269bfea9f83c/#dst480).

**Глава 3.4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

### Статья 24. Предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

1. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

* решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
* договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
* договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
* договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с земельным законодательством и, в соответствии с ним, нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский».

1. Порядок предоставления прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений в многоквартирном жилом доме определяется жилищным и земельным законодательством.
2. Порядок предоставления прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков собственникам расположенных на этих участках зданий, сооружений, строений (статья 18 настоящих Правил) определяется земельным законодательством.
3. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 16-17 настоящих Правил, земельных участков определяется земельным законодательством и, в соответствии с ним, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального района. Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах (аукционах).
4. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 20-21 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и, в соответствии с ним − настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального района. Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах (аукционах).

Без проведения торгов осуществляется предоставление земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Без проведения торгов осуществляется предоставление земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования.

1. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке статьи 22 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, определяется земельным законодательством и, в соответствии с ним – нормативными правовыми актами муниципального района. Права аренды на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах (аукционах).
2. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения:

Предоставление земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

* крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления их деятельности,
* гражданам, ведущим личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество,
* хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям,
* некоммерческим организациям, в том числе потребительским кооперативам, религиозным организациям,
* казачьим обществам,
* опытно-производственным, учебным, учебно-опытным и учебно-производственным подразделениям научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций

проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Коми.

**Глава 3.5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

### Статья 25. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский».

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов и обязательности проведения публичных слушаний) документация по планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе, решения администрации муниципального района «Корткеросский» о развитии застроенной 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 территориального планирования;

− доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;

б) автомобильных дорог местного значения;

2) иные основания, предусмотренные федеральными законами.

4. Правообладатель земельного участка должен быть уведомлен о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным [законодательством](consultantplus://offline/ref=FC01FE340B108397DF408D4C7A1407D0DC1D1425BAA6CA941CF0D94CB480CB5122CEB0D0DF5FP96CA).

5. Решение об изъятии земель в границах сельского поселения для муниципальных нужд принимает администрация муниципального района«Корткеросский». Решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

### Статья 26. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливается земельным законодательством, Положением о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 561.

2. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 25 настоящих Правил, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

3. Решение о резервировании земель для федеральных нужд принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на оказание государственных услуг и управление федеральным имуществом, в установленной сфере деятельности которого планируется осуществить резервирование.

Решение о резервировании земель для государственных нужд Республики Коми принимается уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Коми.

Решение о резервировании земель в границах сельского поселения для муниципальных нужд принимается администрацией муниципального района «Корткеросский».

4. Основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд является наличие утвержденных в установленном порядке:

− документации по планировке территории;

−документов территориального планирования в случаях создания особо охраняемых природных территорий, размещения объектов обороны и безопасности;

− государственных программ геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр.

5. Решение о резервировании земель должно содержать:

а) цели и сроки резервирования земель;

б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=40613BB9C16E9F8DB01944AA4031F579510E390E733B2DA0D7240CD95E6F699F9FDCEB9C5FFC02B2f6z9W) Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

г) 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.

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.

6. 6. Решение о резервировании земель, принятое администрацией муниципального района «Корткеросский», подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального района «Корткеросский» в сети «Интернет».

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

7. Орган государственной власти или администрация муниципального района «Корткеросский», 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 от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

8. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

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

− истечение указанного в решении срока резервирования земель;

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

− отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или администрацией муниципального района, принявшими решение о резервировании земель;

−изъятие в установленном порядке зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

− решение суда, вступившее в законную силу.

10. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, администрация муниципального района «Корткеросский», принявшая такое решение, обязана в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в пункте 10 настоящей статьи, 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.

### Статья 27. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов

1. Администрация муниципального района «Корткеросский» имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд.

2. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

−прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

−использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

−размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

−проведения дренажных работ на земельном участке;

−забора (изъятия) воды из водных объектов и водопоя;

−прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

− сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям;

−использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

−временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

3. Вопрос об установлении (прекращении) публичного сервитута рассматривается на общественных слушаниях.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

В случае, если инициатором установления публичного сервитута является физическое или юридическое лицо, оно подаёт в администрацию муниципального района «Корткеросский» заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

− местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

− сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе, арендаторе) данного земельного участка;

− сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

− содержание публичного сервитута;

− обоснование необходимости установления публичного сервитута;

− ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

− срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

Иные случаи регламентируются нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Республики Коми, муниципального района «Корткеросский».

6. Администрация муниципального района «Корткеросский» в течение пяти рабочих дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и принимает решение о проведении общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Информация о проведении общественных слушаний об установлении публичного сервитута подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального района «Корткеросский» в сети «Интернет».

Администрация муниципального района «Корткеросский» имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

1. Порядок подготовки и проведения общественных слушаний:

Подготовку и проведение общественных слушаний по вопросу установления (прекращения) публичного сервитута на земельный участок (земельные участки) для обеспечения интересов местного самоуправления и местного населения осуществляет Комиссия по землепользованию и застройке администрации муниципального района «Корткеросский».

В процессе подготовки к общественным слушаниям Комиссия:

‒ составляет план работы по подготовке и проведению общественных слушаний;

‒ определяет список заинтересованных лиц, специалистов, представителей общественности и направляет им обращения с просьбой дать свои предложения;

‒ определяет председательствующего и секретаря общественных слушаний;

‒ обеспечивает опубликование информации о проведении общественных слушаний.

Информация о проведении общественных слушаний должна содержать сведения:

‒ о земельных участках, в отношении которых предполагается установить (прекратить) публичный сервитут;

‒ о правообладателях вышеуказанных земельных участков;

‒ о цели, содержании и сроке установления публичного сервитута;

‒ схема расположения земельных участков, предполагаемых для обременения (обремененных) сервитутом, на кадастровом плане территории или кадастровой выписке о земельном участке с обозначенными зонами действия планируемого публичного сервитута;

‒ адрес официального сайта администрации муниципального района «Корткеросский» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором размещена полная информация о подготовке и проведении слушаний.

Участниками общественных слушаний являются:

‒ правообладатель (правообладатели) земельного участка (земельных участков), в отношении которого (которых) предполагается установить (прекратить) публичный сервитут;

‒ правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, в отношении которого предполагается установить (прекратить) публичный сервитут;

‒ правообладатели объектов недвижимости и (или) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, в отношении которых предполагается установление (прекращение) публичного сервитута, или имеющих общие границы с земельными участками, применительно к которым устанавливается публичный сервитут;

‒ эксперты, которые в установленном порядке внесли в письменной форме свои рекомендации по вопросам слушаний;

‒ заинтересованные жители соответствующей территории, представители общественных объединений, органов государственной власти, средств массовой информации и другие лица.

До правообладателей земельных участков, в отношении которых предполагается обременение публичным сервитутом, информация о проведении общественных слушаний доводится в индивидуальном порядке путем направления уведомления о проведении общественных слушаний.

Правообладатели земельных участков, которые предлагается обременить публичным сервитутом, имеют право письменно изложить свою позицию.

Участники общественных слушаний проходят регистрацию. На общественных слушаниях принимается решение о необходимости и целесообразности установления публичного сервитута с учетом зоны его действия, цели, содержания и срока установления.

Общественные слушания включают:

* выступление председательствующего общественных слушаний;
* вопросы присутствующих и ответы на них;
* выступления присутствующих;
* голосование присутствующих по вопросу общественных слушаний;
* определение результатов общественных слушаний.

Решения принимаются большинством голосов от числа зарегистрированных участников общественных слушаний.

Секретарь общественных слушаний ведет протокол общественных слушаний, в котором указываются дата и место их проведения, число участников общественных слушаний, содержание их выступлений, результаты голосования и принятые решения. К протоколу прилагаются списки участников общественных слушаний, заключение по результатам общественных слушаний.

Протокол общественных слушаний составляется в двух экземплярах и подписывается председательствующим и секретарем общественных слушаний.

Информация о результатах общественных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в течение трех дней со дня проведения общественных слушаний и размещается на официальном сайте муниципального района «Корткеросский» в сети «Интернет».

8. Сроки проведения общественных слушаний – не ранее одного месяца и не позднее двух месяцев со дня опубликования информации о проведении общественных слушаний.

9. На основании заключения о результатах общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки в администрацию муниципального района «Корткеросский».

10. Администрация муниципального района «Корткеросский» в течение трех дней со дня поступления указанных в части 9 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

− местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, кадастровый номер, площадь, категория земель, разрешенное использование;

− сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе, арендаторе) указанного земельного участка;

− сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

− содержание публичного сервитута;

− сфера действия публичного сервитута;

− срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

− размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

К указанному постановлению прикладывается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории.

Принятый нормативный акт об установлении (прекращении) публичного сервитута и информация о результатах общественных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального района «Корткеросский» в сети «Интернет».

Постановление администрации муниципального района «Корткеросский» об установлении публичного сервитута:

* для прохода или проезда через земельный участок обязывает владельца земельного участка не препятствовать проходу или проезду по земельному участку;
* для ремонта коммунальных, инженерных, электрических линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры устанавливает обязанности правообладателя земельного участка по обеспечению возможности проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений, а также доступа на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники;
* для временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ устанавливает обязанности организации, осуществляющей такие работы, по восстановлению нарушенного поверхностного слоя земельного участка, а также по уборке территории.

11. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом, или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. С заявлением о государственной регистрации сервитута, установленного в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, также вправе обратиться лицо, которому земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения либо безвозмездного пользования или аренды на срок более чем один год.

В случае, если собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

12. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением администрации муниципального района «Корткеросский», предусмотренном частью 10 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

13. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частями 5–11 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в администрацию муниципального района «Корткеросский» заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

− местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

−прикладывается кадастровый паспорт или кадастровая выписка земельного участка;

− реквизиты постановления администрации муниципального района «Корткеросский» об установлении публичного сервитута;

− сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе, арендаторе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

− сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

− сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

− содержание публичного сервитута;

− обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

− сфера действия публичного сервитута;

* указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении администрации муниципального района «Корткеросский» о прекращении публичного сервитута (часть 10 настоящей статьи) должно быть указано:

− местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

− кадастровый паспорт или кадастровая выписка земельного участка;

− реквизиты постановления администрации муниципального района «Корткеросский» об установлении публичного сервитута;

− сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе, арендаторе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

− сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

− сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

− содержание публичного сервитута;

− сфера действия публичного сервитута;

− указание на бессрочность публичного сервитута;

− решение о прекращении действия публичного сервитута.

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

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

Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации муниципального района «Корткеросский» соразмерную плату. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении общественных слушаний об установлении публичного сервитута.

15. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

**Глава 3.6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 28. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости.

Под строительными изменениями понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства.

2. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящими Правилами. Исключения составляют случаи, предусмотренные частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

−строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, или строительство на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

−строительство, реконструкция объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

−капитальный ремонт объектов капитального строительства;

− строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

− строительство, реконструкция буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=4AD751896C3DBB058B086CCAB5EA43264827F007D64B614B22CB73756DE5571DC81DCE82CEA682ADQA73U) Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр.

Законами и нормативными правовыми актами Республики Коми может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение четырнадцати дней со дня получения администрацией муниципального района «Корткеросский» запроса получить от неё заключение о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном правовым актом органов местного самоуправления сельского поселения.

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 31настоящих Правил.

### Статья 29. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Виды и порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

2. Инженерные изыскания проводятся физическими или юридическими лицами, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 3 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

### Статья 30. Подготовка архитектурно-строительной проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения архитектурно-строительной проектной документации (далее – проектной документации) определяется законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Проектная документация подготавливается на основании градостроительного плана земельного участка применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

4. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

− градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта – проектом планировки территории и проектом межевания территории;

− техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

− 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).

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 29 настоящих Правил.

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 градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

6. 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 со дня поступления запроса от администрации муниципального района «Корткеросский» 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.

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

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются статей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, а также «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

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

### Статья 31. Выдача разрешений на строительство

1. Правовое регулирование:

* Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
* Градостроительный кодекс Российской Федерации (статья 51);
* [Приказ](consultantplus://offline/ref=86C2C84A1E59878DC716EF6B1F6E4D52B96BD5E978BCECFE146B9AC4z8v6I) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.02.2015 № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Порядок обращения заинтересованных лиц в администрацию муниципального района «Корткеросский» о выдаче разрешения на строительство, порядок оформления и процедура выдачи либо отказа в выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства регламентируются соответствующим административным регламентом предоставления муниципальной услуги. Прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на строительство, документов, необходимых для получения разрешения на строительство, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача разрешения на строительство могут осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением предусмотренных Градостроительным кодексом случаев), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и изложенных в п.2 статьи 28 настоящих Правил.

В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным в соответствии с частью 7 статьи 36 ГрК РФ требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

3. Разрешение на строительство выдаёт орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Коми применительно к планируемому строительству, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках:

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

− которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Республики Коми, и для которых допускается изъятие земельных участков.

4. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п.7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

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 (технологического присоединения) 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;

з) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном [частью 12.1 статьи 48](consultantplus://offline/ref=7C06CBC7912E73D6398BBECDC23E2FE34C1B29D5AA245B8F6DD9C60CFA87B0659DDA6FE9356AN1R)Градостроительного кодекса Российской Федерации), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49](consultantplus://offline/ref=7C06CBC7912E73D6398BBECDC23E2FE34C1B29D5AA245B8F6DD9C60CFA87B0659DDA6FEC31A8ECC566N6R)Градостроительного кодекса;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со [статьей 40](consultantplus://offline/ref=7C06CBC7912E73D6398BBECDC23E2FE34C1B29D5AA245B8F6DD9C60CFA87B0659DDA6FEC31A9EACE66NFR) Градостроительного кодекса);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением случаев реконструкции многоквартирного дома.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=7C06CBC7912E73D6398BBECDC23E2FE34C1B2ADDA6205B8F6DD9C60CFA87B0659DDA6FEC31A9EFCE66N2R) в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.

Если застройщик самостоятельно не представил документы, перечисленные в подпунктах 1, 2 и 5, администрация муниципального района запрашивает их в органах (организациях), в распоряжении которых находятся данные документы. Правоустанавливающие документы на земельный участок направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство с приложением следующих документов:

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.

Если застройщик самостоятельно не представил документы, перечисленные в подпунктах 1 и 2, администрация муниципального района запрашивает их в органах (организациях), в распоряжении которых находятся данные документы. Правоустанавливающие документы на земельный участок направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Администрация муниципального района в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

* проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;
* проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
* выдает разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

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

5. Форма разрешения на строительство установлена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.02.2015 № 117/пр.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

7. Администрация муниципального района имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

8. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Коми о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

### Статья 32. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется статей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Требования к подготовке земельных участков для строительства и реконструкции объекта капитального строительства, 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 устанавливаются приказами Ростехнадзораот 2612.2006 № 1128 «Об утверждении и введении в действие требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» (в редакции от 26.10.2015) и от 12.01.2007 № 7 «Об утверждении и введении в действие порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно-расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если нормативным правовым актом органов местного самоуправления не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

### Статья 33. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. Порядок проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468.

2. Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии со статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации при:

− строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49](consultantplus://offline/ref=8B4A801A20A9DA9ACD59122853B1106D3F05F5DE3A55349BACF9B68F44EDAD278EA68FBE9251B16AiBT9M) Градостроительного Кодекса Российской Федерации либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

− реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49](consultantplus://offline/ref=8B4A801A20A9DA9ACD59122853B1106D3F05F5DE3A55349BACF9B68F44EDAD278EA68FBE9251B16AiBT9M) Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 №54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

### Статья 34. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

4.1. правоустанавливающие документы на земельный участок;

4.2. градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта −проект планировки территории и проект межевания территории;

4.3. разрешение на строительство;

4.4. акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

4.5. документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

4.6. документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

4.7. документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

4.8. схема, отображающая расположение построенного, реконструированного 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 на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

4.9. заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4.10. документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=7165331CC9BE66F24A9D25F55347C9EC664B12BCD1487272C220427B791133468F4CBF017191CDBDU3v4P) Российской Федерации;

4.11. акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0F34CD8AF4D193ADA435EADB90CF26D5F4E06AD614FF134FE43F381BF5r7Q4C) от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

4.12. технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=928638999D87764B55616CE07DBE8851A240FB9A84420EA67DE3DF44C9Y2kAH) от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

4.13.подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описания местоположения границ охранной зоны, перечень координат характерных точек границ такой зоны в случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом электроэнергетики, системы газоснабжения, транспортной инфраструктуры, трубопроводного транспорта или связи, и если для эксплуатации этого объекта в соответствии с федеральными законами требуется установление охранной зоны. Местоположение границ такой зоны должно быть согласовано с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об установлении такой зоны (границ такой зоны), за исключением случаев, если указанные органы являются органами, выдающими разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Предоставление предусмотренных настоящим пунктом документов не требуется в случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта капитального строительства и в результате указанной реконструкции местоположение границ ранее установленной охранной зоны не изменилось.

 4.13. В случае, предусмотренном [пунктом 4.12](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/935a657a2b5f7c7a6436cb756694bb2d649c7a00/#dst1980)  настоящей статьи, обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию являются представленные заявителем текстовое и графическое описания местоположения границ охранной зоны, перечень координат характерных точек границ такой зоны. При этом данное разрешение одновременно является решением об установлении охранной зоны указанного объекта.

5. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

6. После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

7. При проведении работ по сохранению объекта культурного наследия разрешение на ввод в эксплуатацию такого объекта выдается с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

8. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию орган, выдавший такое разрешение, направляет копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в [пункте 5.1 статьи 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/5f4dfdafc2f6f8be79b768e70ef7fcf3afc02631/#dst1267) Градостроительного Кодекса Российской Федерации, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию иных объектов капитального строительства.

 9.Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

10.Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

11. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.02.2015 № 117/пр.

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства. Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=517725E3BF1BBC58F89313E651209B45B9B64E58E80FAAEBADAD7DA53FDB5457C23F78BE8898FAD6G2z0L) от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

### Глава IV Градостроительный план земельного участка

### Статья 35 Градостроительный план земельного участка

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

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

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с настоящим Кодексом;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 настоящего Кодекса, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

6. Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного самоуправления в срок, установленный частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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

**ГЛАВА V. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 36. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

1.1.основные виды разрешенного использования;

1.2.условно разрешенные виды использования;

1.3.вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними.

**Статья 37. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования**

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

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

3. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, применяется порядок, установленный статьями 30 и 31 настоящих Правил.

4. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее заключение в органе местного самоуправления, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

5. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предусмотренный статьей 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним статьей 37 настоящих Правил.

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

### Статья 38. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

−на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

−на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

− в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию муниципального района «Корткеросский» (Комиссию по землепользованию и застройке) с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

− сведения о заявителе;

−адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

−схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и так далее);

−эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае представления разрешения на условно разрешенный вид использования;

−обосновывающие материалы: информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, энергообеспечение, водоснабжение и так далее; технические условия, предоставленные уполномоченными организациями, подтверждающие возможность получения инженерных ресурсов в полном объеме), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

К заявлению прилагается кадастровый паспорт земельного участка и свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости.

4. При получении заявления Комиссия:

−при соответствии документов перечню, предусмотренному пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

−рассматривает заявление и готовит заключение по предмету запроса;

−запрашивает письменное заключение по предмету запроса от органа администрации сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности;

−в случаях необходимости запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия.

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

−соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

−соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

−соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

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

7. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

8. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих 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.

9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

10. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

11. 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 и размещается на официальном муниципального района «Корткеросский», в сети «Интернет».

12. 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 руководителю администрации муниципального района «Корткеросский» .

13. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

14. На основании указанных в части 13 настоящей статьи рекомендаций руководитель администрации муниципального района «Корткеросский» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального района «Корткеросский» в сети «Интернет».

15. 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.

16. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

### Статья 39. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

−соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

−необходимы для эффективного использования земельного участка;

−не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение может даваться в следующих формах:

− публикации в местных газетах;

−объявления по радио и/или телевидению;

−объявления на официальном сайте в сети Интернет;

−вывешивание объявлений в здании администрации сельского поселения «Приозёрный» и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

− характер обсуждаемого вопроса;

− дата, время и место проведения публичного слушания;

− дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и так далее).

Комиссия подготавливает и направляет руководителю администрации МР «Корткеросский» информацию по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. На основании рекомендаций Комиссии руководитель администрации муниципального района «Корткеросский» в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте муниципального района «Корткеросский», сети «Интернет».

7. 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.

8. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

## ГЛАВАVI. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 40. Вопросы, выносимые на публичные слушания

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1.1.проекты Правил землепользования и застройки и о внесении изменений в Правила;

1.2.проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

1.3.вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

1.4.вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

1.5.вопросы установления (прекращения) публичных сервитутов.

### Статья 41. Порядок организации и проведения публичных слушаний

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Республики Коми, Уставом муниципального образования муниципального района «Корткеросский».

Согласно ст.5.1 Градостроительного Кодекса РФ: В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений настоящего Кодекса проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ и другими федеральными законами.

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального района, принимаемым решением Совета.

Уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования на основании положений Градостроительного Кодекса РФ определяются:

1) порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам;

2) организатор публичных слушаний;

3) срок проведения публичных слушаний;

4) официальный сайт и (или) информационные системы;

5) требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале публичных слушаний;

6) форма оповещения о начале публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах публичных слушаний;

7) порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

3. Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

3.1. Участники публичных слушаний. Согласно ст.5.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации

Участниками публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

Участниками публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного Кодекса РФ, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

3.2. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

**I этап: Оповещение о начале публичных слушаний.**

1. Оповещение о начале публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Оповещение о начале публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в части 3 настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников публичных слушаний к указанной информации

1. Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

### Информация о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или по вопросу предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства должна направляться конкретным лицам:

* правообладателям земельных участков, имеющих 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,
* 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 или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

II этап: размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

1. Организатором публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

2. Официальный сайт и (или) информационные системы должны обеспечивать возможность:

1) проверки участниками общественных обсуждений полноты и достоверности отражения на официальном сайте и (или) в информационных системах внесенных ими предложений и замечаний;

2) представления информации о результатах общественных обсуждений, количестве участников общественных обсуждений.

III этап: проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

IV Этап: проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

Организатор по публичным слушаниям:

* проводит анализ материалов, представленных инициаторами и экспертами публичных слушаний;
* организует и обеспечивает проведение слушаний;
* определяет из своего состава председательствующего и секретаря публичных слушаний;
* устанавливает порядок выступлений на публичных слушаниях;
* содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний, и в представлении информации на публичные слушания;
* готовит протокол публичных слушаний, подготавливает и утверждает заключение о результатах слушаний;

V этап: подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

1. Организатор публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола публичных слушаний;

2) информация об организаторе публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, и предложения и замечания иных участников публичных слушаний.

2. К протоколу публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

3. На основании протокола публичных слушаний организатор публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний.

4.В заключении о результатах публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях, сведения о количестве участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, и предложения и замечания иных участников публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах

VI этап: подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

Организатор:

- обеспечивает опубликование заключения о результатах слушаний;

* осуществляет иные мероприятия, необходимые для подготовки и проведения слушаний.

3.3. Сроки проведения публичных слушаний:

* продолжительность публичных слушаний по проекту [Правил землепользования и застройки](http://demo.garant.ru/#/document/12138258/entry/108) составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта;
* продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта изменений Правил;
* срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.
* cрок проведения публичных слушаний слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.";
* срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

3.4.Территории и место проведения публичных слушаний.

При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте сельского поселения.

В целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части.

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

Публичные слушания проводятся, как правило, в общественных зданиях (в здании администрации сельского поселения, школы, библиотеки и других аналогичных зданиях), ориентированных на максимальную посещаемость и обеспечение возможности для свободного обмена мнениями.

3.5 Права участников публичных слушаний:

3.5.1.В период размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 статьи 5.1 ГрК РФ проекта, подлежащего рассмотрению публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 12 статьи 5.1 идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний;

2) в письменной форме в адрес организатора публичных слушаний;

3) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

3.5.2.Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 статьи, 5.1 ГрК РФ подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 15 статьи 5.1 ГрК РФ.

3.5.3.Участники публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

3.5.4.Обработка персональных данных участников публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=A4FC4DA27F6CD2E4A5EFC7342CCCBA2B36A8CCE455B9D1BCC7169DBD79L21DH) от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

3.5.5.Участник публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

3.5.6.Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником публичных слушаний недостоверных сведений.

3.6. Защита нарушенных прав участников публичных слушаний.

Заинтересованные лица имеют право обжаловать в судебном порядке решение, действие (бездействие) органа, ответственного за подготовку и проведение публичных слушаний, если они считают, что их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в ходе подготовки и проведения публичных слушаний.

3.7. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки раскрыты в главе VI настоящих Правил.

3.8. Особенности проведения слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории раскрыты в статье 14 настоящих Правил.

3.9. Особенности проведения слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства раскрыты в статье 38 настоящих Правил.

3.10. Особенности проведения слушаний по предоставлению разрешения наотклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства раскрыты в статье 39 настоящих Правил.

3.11. Порядок организации и проведения слушаний по установлению (прекращению) публичных сервитутов раскрыт в статье 27 настоящих Правил.

**ГЛАВАVII. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### Статья 42. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Инициаторами подготовки проектов документов по основаниям, указанным в части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Коми, орган местного самоуправления муниципального района «Корткеросский», орган местного самоуправления сельского поселения «Приозёрный», заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.
2. Основаниями для рассмотрения уполномоченным органом местного самоуправления вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

−несоответствие правил землепользования и застройки Генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

−поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, направляют предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию по землепользованию и застройке.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила:

− запрашивает у органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, заключение на предложение о внесении изменений в Правила;

−обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности), 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 его руководителю администрации МР «Корткеросский».

5. Руководитель администрации МР «Корткеросский» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

−подготовку проекта изменений настоящих Правил, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

−проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), Генеральному плану сельского поселения «Приозёрный», Схемам территориального планирования Российской Федерации, Республики Коми, муниципального района «Корткеросский» перед представлением такого проекта на публичные слушания;

− подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

7. В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки уполномоченный орган в течение десяти дней обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

8. Комиссия обеспечивает проведение публичных слушаний в порядке, определенном главой VI настоящих Правил. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9. Уполномоченный орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменений в настоящие Правила (с учетом заключения о результатах публичных слушаний) и с протоколами публичных слушаний руководителю администрации муниципального района «Корткеросский» на утверждение. Проект о внесении изменений в настоящие Правила подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального района «Корткеросский» , в сети «Интернет».

10. Администрация муниципального района«Корткеросский» в течение десяти дней после представления ей документов, определенных частью 9 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

−о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет муниципального района «Корткеросский»;

− об отклонении проекта.

11. Совет муниципального района по результатам рассмотрения документов, представленных администрацией муниципального района, принимает одно из следующих решений:

−утвердить изменения в настоящие Правила;

−отклонить изменения в настоящие Правила.

12. Утвержденные изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, иной официальной информации, размещаются на официальных сайтах муниципального района «Корткеросский» , сельского поселения «Приозёрный» в сети «Интернет», в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района «Корткеросский», сайте муниципального района «Корткеросский», предоставляются в библиотеку с.Приозёрный.

## ГЛАВАVIII. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ИЗАСТРОЙКИ

### Статья 43. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих Правил

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

2. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке. Администрация муниципального района имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

3.1.имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

3.2.имеют размеры и параметры (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от красных линий, границ участка, высота и этажность построек, коэффициент использования земельного участка и другие) меньше или больше значений, установленных градостроительным регламентом соответствующих зон;

3.3.расположены в пределах красных линий, утвержденных проектами планировки территорий для расширения существующих и прокладки новых улиц и проездов.

4. Правовым актом уполномоченного органа местного самоуправления может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно Карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

**Статья 44. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, поименованные в частях 3, 4 статьи 43 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в пункте 3.1статьи 43 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности − экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Указанные в пункте 3.2 статьи 43 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и так далее) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

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

### Статья 45. Контроль над сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Контроль над сохранностью и использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

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

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

4. Государственный контроль использования и сохранности жилищного фонда, независимо от его формы собственности, а также соответствия жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Республики Коми в соответствии с федеральным законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. Государственный земельный контроль осуществляется на основании Земельного кодекса Российской Федерации и в порядке, определенном Постановлением Правительства Российской Федерации 02.01.2015№ 1«Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре».

**Статья 46. Порядок сноса бесхозяйных объектов**

1. Согласно [статье 225](consultantplus://offline/ref=D24B03D1BF268922B2FEA956865ADDDEBE6609ACA187D59DE88448A06F2DD88D638618B7C1A00140v9m8W)Гражданского Кодекса Российской Федерации бесхозяйной является вещь, не имеющая собственника, чей собственник неизвестен или от права собственности на которую собственник отказался.
2. Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет [органом](consultantplus://offline/ref=75F8B7B5E940959406A06BEAC449BEBAB8FE64882C04CFC53A3C1874ECE5E02DB33201Q7X), осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению администрации сельского поселения, в соответствии с порядком, установленным главой XII приложения 1 к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.12.2013 № 765.
3. Учет бесхозяйного имущества на территории сельского поселения ведется в реестре муниципальной собственности сельского поселения в имущественном комплексе «Бесхозяйное имущество».

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет администрация сельского поселения может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Движимые вещи, брошенные собственником или иным образом оставленные им с целью отказа от права собственности на них (брошенные вещи), обращаются в муниципальную собственность сельского поселения в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Оформление документов для признания бесхозяйным имущества, находящегося на территории сельского поселения, постановки его на учет и принятия в муниципальную собственность осуществляет администрация муниципального района «Корткеросский».

Снос бесхозяйных построек и бесхозяйных временных объектов осуществляется в принудительном порядке.

Снос бесхозяйного объекта недвижимости в соответствии со статьей 225 Гражданского кодекса Российской Федерации осуществляется после признания права муниципальной собственности на нее в суде.

Снос бесхозяйного объекта и освобождение земельного участка производится на основании распоряжения по представлению органа администрации сельского поселения, уполномоченного на осуществление градостроительного и земельного контроля.

В распоряжении о принудительном сносе должно быть указано:

−наименование объекта, его функциональное или целевое назначение;

−тип объекта (характеристика конструкций);

− адрес размещения объекта или его ориентиры;

− срок, до которого необходимо осуществить снос;

− требования о приведении земельного участка после сноса в состояние, пригодное для его дальнейшей эксплуатации;

−способ разборки и вид работ (демонтаж, складирование, транспортировка, хранение строительных конструкций и имущества, другие работы и услуги), которые необходимо выполнить в процессе сноса;

− место хранения строительных материалов, изделий и конструкций, оставшихся после демонтажа, имущества, находящегося внутри объекта;

− источник средств на принудительный снос;

− должностное лицо, ответственное за снос.

Снос бесхозяйного объекта производится в присутствии комиссии, персональный состав которой утверждается распоряжением. В состав комиссии включаются представитель администрации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, представитель администрации по управлению муниципальным имуществом, представитель администрации, уполномоченный на осуществление градостроительного и земельного контроля, представитель администрации по общим вопросам, участковый уполномоченный полиции (по согласованию), представитель специализированного муниципального учреждения. Дополнительными членами комиссии могут являться представители общественности.

На основании распоряжения о принудительном сносе специализированное муниципальное учреждение обследует объект, подлежащий сносу, составляет смету, согласовывает её с финансовым органом администрации сельского поселения, разрабатывает проект организации работ по сносу.

Для выполнения строительных работ по сносу (демонтажу, складированию, транспортировке, хранению строительных конструкций и имущества, других работ и услуг) по результатам торгов (конкурса, аукциона) привлекается строительная организация (подрядчик) – исполнитель муниципального заказа на снос.

После заключения муниципального контракта на снос, по согласованию с организацией - подрядчиком комиссия определяет дату и время принудительного сноса, о чем составляется соответствующий протокол.

Администрация уведомляет о сносе бесхозяйного объекта путем размещения предупреждения о сносе на объекте и опубликования в средствах массовой информации.

Перед сносом комиссия производит вскрытие объекта, составляет опись находящегося в ней имущества. Имущество, подлежащее сохранению, вывозится организацией – исполнителем муниципального заказа, осуществляющей технический снос объекта, на предназначенное место хранения. Строительный мусор утилизируется в соответствии с правилами, действующими на территории сельского поселения.

По факту выполненного сноса составляется акт с указанием участников, времени и способа сноса, места хранения имущества.

О факте сноса сообщается в средствах массовой информации.

### Статья 47. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения «Приозёрный» и документацией по планировке территории

1. Генеральный план поселения – градостроительная документация о долгосрочном (перспективном) градостроительном планировании. В нём укрупнёно определяются основные направления развития территории. Функциональное зонирование, проводимое по Генеральному плану, осуществляется без установления градостроительных регламентов. Не является нормативным правовым актом, а основным градостроительным документом.

2. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения «Приозёрный» и вводят градостроительные регламенты. Правила являются нормативным правовым актом, имеют большую силу по отношению к Генеральному плану и другим видам градостроительной документации. Изменения в Генеральный план сельского поселения, приводящие к несоответствию Правил землепользования и застройки Генеральному плану, являются основанием для внесения изменений в Правила.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения «Приозёрный», Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

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

5. Органы местного самоуправления после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

− о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории) в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

− о разработке новой документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории). Указанная документация может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

### Cтатья 48. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

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

# 

# ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 49. Карта градостроительного зонирования территории

Статья 50. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## Глава IX. Градостроительные регламенты и территориальное зонирование.

Статья 51. Общая часть

Основные понятия:

**территориальное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами;

4) предоставленных для добычи полезных ископаемых.

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

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

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Статья 52. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории

|  |  |
| --- | --- |
| **индекс зоны** | **наименование зоны** |
| Ж-1 | зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-2 | зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами |
| ОД | зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| П-1 | производственная зона |
| П-2 | коммунально-складская зона |
| Р | зона рекреационного назначения |
| И | зона инженерной инфраструктуры |
| СХ-1 | зона сельскохозяйственных угодий |
| CХ-2 | зона сельскохозяйственного назначения |
| СП | зона специального назначения |
| РТ | зона развития территорий |

С учетом сложившейся планировки территории сельского поселения и существующего землепользования, функциональных зон и параметров их планируемого развития, на территории сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации:

* + жилые;
  + общественно-деловые;
  + производственные;
  + сельскохозяйственного использования;
  + рекреационного назначения;
  + специального назначения.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

«

**Статья 53. Жилые зоны**

Жилые зоны предназначена для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

**Ж-1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Зона предназначена для застройки одноквартирными жилыми домами и коттеджами, также допускается размещение объектов бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов ка­питального строительства:**

* одноквартирные жилые дома с приусадебными земельными участками;
* противопожарные водоемы и резервуары;
* телефонные автоматы;
* площадки для мусоросборников;
* участковые пункты милиции;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.
* блокированные жилые дома 1-2 этажа с приквартирными участками
* - для ведения личного подсобного хозяйства.
* объекты гаражного назначения (2.7.1),
* предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов ка­питального строительства:**

Производственные услуги:

* ремонт и индивидуальный пошив обуви;
* ремонт и индивидуальный пошив (изготовление) одежды и др. бытовых изделий;
* ремонт, техническое обслуживание и изготовление по индивидуальным заказам бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин, приборов и изделий;
* ремонт и техническое обслуживание транспортных средств, принадлежащих гражданам;
* ремонт и изготовление мебели по индивидуальным заказам;
* химическая чистка и крашение, услуги прачечных;
* услуги фотоателье, фото и кинолабораторий;
* транспортно-экспедиторские услуги;
* услуги по переработке сельхозпродукции и другие сельскохозяйственные услуги по индивидуальным заказам граждан.

Непроизводственные услуги:

* услуги бань и душевых;
* услуги парикмахерские и косметические;
* услуги оздоровительного характера (не медицинские);
* услуги проката;
* ритуальные и обрядовые услуги;
* услуги ломбардов;
* услуги справочно-информационных служб;
* услуги службы семьи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* выращивание ягодных, овощных или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
* встроенный в жилой дом, встроено-пристроенный и пристроенный стоянка-гараж не более чем на 1 легковую машину;
* отдельно стоящий стоянка-гараж не более чем на 1 легковую машину;
* открытая стоянка на 1 автомашину;
* площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные;
* постройки для содержания домашней птицы и разведения кроликов;
* индивидуальные бани;
* хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента);
* теплицы;
* надворные туалеты;
* индивидуальные колодцы, скважины для забора воды;
* гостевые стоянки, парковки перед объектами общественного назначения.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
* СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
* СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ
* Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми
* Другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь земельного участка | кв.м. | 600 |
| 2 | Максимальная площадь земельного участка | кв.м. | 2560 |
| кроме обозначенных ниже: | | | |
| 3 | Минимальная площадь земельного участка (для основного вида разрешенного использования «объекты гаражного назначения») | кв.м | 48 |
| Максимальная площадь земельного участка (для основного вида разрешенного использования «объекты гаражного назначения») | кв.м | 140 |
| 4 | Минимальные размеры приквартирного участка:  - в усадебной застройке;  - в блокированной малоэтажной застройке (из расчета на 1 квартиру); | кв.м | 600 кв.м  30 кв.м (без площади застройки). |
| 5 | Минимальная площадь земельного участка (для основного вида разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг») | кв.м | 10 |
| Максимальная площадь земельного участка (для основного вида разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг») | кв.м | не устанавливается |

1. Одноквартирный жилой дом и блокированный двухквартирный жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
2. Минимальный отступ от одноквартирного жилого дома (блокированного жилого дома) от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений составляет не менее 3 м с учетом требований п. 4.1.5 СП 30-102-99; от построек для содержания птицы — 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) — 1 м; от стволов высокорослых деревьев — 4 м; среднерослых — 2 м; от кустарника — 1 м.

Высокорослые деревья – свыше 25 м, среднерослые – 15-25 м.

1. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.
2. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
3. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.
4. Расстояние от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке – не менее 10 м.
5. Высота зданий:

* для всех основных строений количество надземных этажей — не более двух, включая мансардный этаж;
* исключение: шпили, башни, флагштоки, мачты — высотой не более 12 м от поверхности зем­ли до верхней точки сооружения.

1. Общие требования к противопожарным расстояниям между объектами защиты жилого, общественного и производственного назначения, представляющим собой здания, строения и сооружения, см. Приложение 1
2. Коэффициент использования территории земельного участка:

* для одноквартирных жилых домов — не более 0,67;
* для блокированных двухквартирных жилых домов — не более 0,8.

1. Процент застройки для основного вида разрешенного использования «объекты гаражного назначения» - 50%-68%
2. Для основного вида разрешенного использования «объекты гаражного назначения»: минимальный отступ гаража от границы земельного участка - 1 метр. От гаража до жилого дома находящиеся, на ближайшем земельном участке, не менее 10 м, но в соответствии с противопожарными требованиями.

».

**Ж-2 — зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки (1-2 этажа).**

Зона предназначена для застройки состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов высотой 1 и 2 этажа, допускается размещение одноквартирных и блокированных жилых домов, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов ка­питального строительства:**

* многоквартирные жилые дома высотой 1 и 2 этажа;
* блокированные жилые дома;
* дошкольные образовательные учреждения;
* открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты;
* скверы;
* лесопарки (лесные массивы);
* участковые пункты милиции;
* телефонные автоматы;
* площадки для мусоросборников;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС;

- для ведения личного подсобного хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов ка­питального строительства:**

* спортзалы;
* выставочные залы;
* аптеки;
* клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специального назначения с ограничением времени работы;
* почтовые отделения;
* культовые здания и сооружения;
* объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лотошная торговля и павильоны;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
* мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столяр­ные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
* бани, сауны;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* отопительные котельные.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 100м2;
* автостоянки открытого типа перед объектами общественного назначения;
* отдельно стоящие стоянка-гараж для инвалидов;
* стоянка-гараж встроенные в жилые дома;
* отдельно стоящие стоянка-гаражи или открытые стоянки легковых автомобилей (в пределах земельных участков жилых домов);
* площадки для выгула собак.

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
* СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003;
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ
* Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми
* Другие действующие нормативы и технические регламенты

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| минимальная площадь земельного участка; | кв.м. | 1100 |
| максимальная площадь земельного участка | кв.м. | 4500 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | **Отступы** | **ед. изм** | **параметр** |
| 1.1 | **Минимальные отступы от границ земельного участка:** | | |
|  | - объекта от красной линии улиц | м | не менее 5 |
| - объекта от красной линии проездов | м | не менее 3 |
| - для участков сложившейся застройки отступ. | м | в соответствии с линией застройки |
| - от границы земельного участка , к которому примыкает земельный участок, не предназначенный для улично-дорожной сети | м | не мене 3 |
| 1.2 | **Отступы от границ земельного участка по санитарным нормам:** | | |
|  | -от одноквартирного жилого дома с учетом требований п. 4.1.5 СП 30-102-99; | м | не мене 3 м |
| от построек для содержания скота и птицы | м | не менее 4 |
| от других построек (бани, гаража и др.) — | м | не менее 1 м |
| - от стволов высокорослых деревьев  - среднерослых  - от кустарника | м  м  м | - не мене 4  - не менее 2  - не менее 1 |
|  | Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, расположенных на соседних земельных участках, должно быть | м | не менее 6 |
|  | Расстояние от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке | м | не менее 10. |
| 2.3 | Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. | | |
| 2.4 | В сельских поселениях и в районах усадебной застройки размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м:  - одиночные или двойные - 10,  - до 8 блоков - 25,  - свыше 8 до 30 блоков - 50. | | |
| 2.5 | Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — 3 м с учетом требований п. 4.1.5 СП 30-102-99; от стволов высокорослых деревьев — 4 м; среднерослых — 2 м; от кус­тарника — 1 м. | | |
| 2.6 | Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. | | |
| 3. | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 50%; |

1. Расчетная норма заселения жилого фонда:

* для социального жилья – 20 м.кв. общей площади на человека;
* для прочих видов жилья в зависимости от типов жилых домов – 25 м.кв. общей площади на человека и более.

1. Вспомогательные строения размещать со стороны улицы не допускается.
2. В цокольном и первом этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов оказывающих вредное воздействие на человека, входы для посетителей в данные помещения общественного назначения должны быть самостоятельными, обособленными от входов в жилое здание. Загрузку помещений общественного назначения следует выполнять: с торцов жилых зданий, не имеющих окон; из подземных туннелей; со стороны магистралей (улиц) в соответствии с нормами.
3. Высота зданий:

* для всех основных строений количество надземных этажей — до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;

1. Расстояние между жилыми, жилыми и общественными, а также размещаемыми в жилой застройке производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно требованиям действующих санитарных норм и правил.

Между длинными сторонами жилых зданий высотой два этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) - не менее 15 м.

1. Общие требования к противопожарным расстояниям между объектами защиты жилого, общественного и производственного назначения, представляющим собой здания, строения и сооружения см. Приложение 1
2. Требования к ограждению земельных участков:

* со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, не глухим);
* характер ограждения и его высота, не более 1,5м, должны быть единообразными на протяжении од­ного квартала с обеих сторон улицы.

Статья 54. Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки

**ОД Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки** предназначена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, жилых, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального значения. Разрешается размещение административных объектов районного, поселенческого и местного значения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

**Основные виды разрешенного использования:**

**-** амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);

- административно-хозяйственные и офисные здания;

- учреждения социального обеспечения;

- детские дошкольные учреждения и общеобразовательные и специализированные школы;

- объекты культуры и спорта;

- гостиницы;

- многоквартирные жилые дома с размещением на 1-ом этаже общественно-деловых центров, офисов, магазинов, пунктов бытового обслуживания населения;

- аптеки;

- поликлиники;

- объекты торговли;

- объекты пожарной охраны;

- скверы;

- рыночные комплексы;

- сооружения связи, радиовещания и телевидения;

- отделения связи на 1-м этаже здания;

- предприятия общественного питания на 1-м этаже или в пристройке к зданию;

- кредитно-финансовые учреждения, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже здания;

- библиотеки на 1-м этаже здания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- опорные пункты охраны порядка на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;

- встроенные или подземные гаражи;

- объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей;

- общественный туалет отдельно стоящий и (или) на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;

- досугово-развлекательные объекты (кроме игровых клубов, казино и иных подобных объектов);

- объекты технического и инженерного обеспечения;

- пожарные водоемы;

- объекты благоустройства и места парковки автотранспорта;

- площадки для сбора мусора.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- автозаправочные станции;

-станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки;

- индивидуальные жилые дома;

-территории гаражных и гаражно-строительных кооперативов;

**Предельные параметры земельных участков:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | минимальная ширина земельного участка; | м | 20 |
|  | минимальная площадь земельного участка; | кв.м. | 400 |
|  | максимальная площадь земельного участка | кв.м. | 5000 |
|  | минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) | м | 3 |
|  | максимальное количество этажей |  | 3 |

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с

- СП 42.13330.2011, «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Приложение 7;

- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;

- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки | м | - |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий | м | 25 |
|  | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 60 |

Статья 55. Производственные и коммунально-складские территории

Производственные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность с различными нормативами воздействия на окружающую среду и территорий для размещения коммунальных и складских объектов.

В состав производственных зон включены промышленные (территории размещения промышленных предприятий с различными нормативами воздействия на окружающую среду) и коммунально-складские территории (территории размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства). Производственные территории предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*).

Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

до 100 м ……………………. 60%

свыше 100 до 1000 м .…….50%

свыше 1000 м …………….….40%

Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

Размеры санитарно-защитных зон от производственных и коммунальных предприятий могут быть уменьшены или увеличены исходя из результатов исследования уровня техногенного воздействия на границах санитарно-защитных зон и за их пределами. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется по решению Главного государственного врача РФ или его заместителя - для предприятий 1 и 2 классов, по решению Главного государственного врача субъекта РФ или его заместителя - для предприятий 3, 4 и 5 классов.

Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

**П-1 Территория промышленных предприятий**

**Основные виды разрешённого использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации 4-5 класса санитарной классификации;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;

- канализационные очистные сооружения;

- оптовые магазины по реализации готовой продукции;

- предприятия автосервиса;

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации локального, поселенческого и внепоселенческого значения;

- офисы и представительства;

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

- пункты первой медицинской помощи;

- пожарные депо;

- логистические центры;

- отделения, участковые пункты милиции;

- заготовка древесины;

- заготовка лесных ресурсов,

- хранение древесины,

- размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины..

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- инженерные сооружения, предназначенные для обслуживания объектов на территории данной территориальной зоны;

- площадки отдыха для персонала предприятий;

- сады, скверы;

- общественные туалеты;

- площадки для сбора мусора.

**Условно разрешённые виды использования:**

- предприятия связи;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- филиалы высших и средних учебных заведений, связанные с профилем промышленных предприятий;

- общежития краткосрочного проживания, служебные гостиницы, связанные с производством и образованием;

- заводские поликлиники, пункты первой медицинской помощи;

- аптеки;

- автозаправочные станции всех типов;

- таксопарки;

- автобусные парки.

**Предельные параметры земельных участков:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | минимальная ширина земельного участка; | | м | 20 |
|  | минимальная площадь земельного участка; | | кв.м. | 400 |
|  | минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) | | м | 3  (5) |
|  | максимальное количество этажей | |  | 3 |
|  | максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | | 60 |

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и пожарную безопасность и принимаются в соответствии с

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- СП 18.13330.2011 Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*;

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

- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами

**П-2. Зона коммунально-складских предприятий.**

**Основные виды разрешённого использования:**

- коммунально-складские организации;

- объекты складского назначения;

- оптовые базы и склады;

- предприятия автосервиса, станции технического обслуживания;

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации локального, поселенческого и внепоселенческого значения;

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

- рынки промышленных товаров;

- пожарные части;

- ветлечебницы;

- отделения, участковые пункты милиции;

- сооружения для хранения транспортных средств;

- автобусные парки.

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- инженерные сооружения, предназначенные для обслуживания объектов на территории данной территориальной зоны

- площадки отдыха для персонала предприятий;

- сады, скверы;

- общественные туалеты;

- площадки для сбора мусора.

**Условно разрешённые виды использования:**

- гостиницы;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием предприятий;

- общежития, служебные гостиницы, связанные с производством и образованием;

- заводские поликлиники, пункты первой медицинской помощи;

- аптеки;

- предприятия связи;

- автозаправочные станции всех типов.

**Предельные параметры объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | минимальная ширина земельного участка; | | м | 20 |
|  | минимальная площадь земельного участка; | | кв.м. | 600 |
|  | максимальная площадь земельного участка | | кв.м. | 5000 |
|  | минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) | | м | 3  (5) |
|  | максимальное количество этажей | |  | 3 |
|  | максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | | 60 |

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части I настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**И Зона инженерной инфраструктуры**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется специализированная деятельность.

зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

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

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

- СП 42.13330.2011, п. 9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009\*.

- зона инженерной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, павильонов на остановочных пунктах общественного транспорта.) - территории транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением [земельных участков](http://stroy54.ru/cms.php?type=page&id=384), предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям воздушного, автомобильного и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию зданий, строений и сооружений.

**Основные виды разрешённого использования:**- автомобильные дороги (улично-дорожная сеть муниципального образования);

* - искусственные дорожные сооружения (мосты, путепроводы, виадуки, эстакады, трубы, туннели и т.п.);
* - полосы отвода автомобильных дорог;
* - предприятия, учреждения и организации автомобильного транспорта, осуществляющие эксплуатацию, содержание, строительство, реконструкцию зданий, строений и сооружений объектов автомобильного транспорта;
* - коммуникации и сооружения автодорожного транспорта.

Условно разрешенных видов использования не предусмотрено.

Вспомогательных видов разрешенного использования не предусмотрено.**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в производственных зонах И:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков; | кв.м. | 600-3000 |
|  | максимальный процент застройки в границах земельного участка; | % | 60 |
|  | расстояние противопожарных требований между объектами жилого, общественного и производственного назначение не менее; | м | 10 |
|  | минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии); | м | 3 |
|  | максимальное количество этажей; |  | 3 |

Статья 56. Зоны сельскохозяйственного использования

**СХ-1** выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности и предназначена для выращивания сельскохозяйственной продукции открытым способом.

**Основные виды разрешённого использования:**

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району, могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии со ст. 36 Градостроительного кодекса РФ:

- градостроительный регламент для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливается;

- использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | минимальная ширина земельного участка; | | м | 25 |
|  | минимальная площадь земельного участка; | | кв.м. | 500 |
|  | максимальная площадь земельного участка | | кв.м. | 7000 |
|  | минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) | | м | 3  5 |
|  | максимальное количество этажей | |  | 3 |
|  | максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | | 10 |

**СХ-2** Зона сельскохозяйственного использования выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов сельскохозяйственного производств.

**Основные виды разрешенного использования:**

- объекты сельскохозяйственного производства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты и сооружения, необходимые для функционирования сельскохозяйственного производства;

- парники, теплицы;

- объекты благоустройства;

- емкости для хранения воды;

- скважины для забора воды;

- площадки для сбора мусора;

- дворовые постройки (сараи, теплицы);

- КПП;

- административные помещения, связанные с обслуживанием зоны;

- противопожарные резервуары;

- площадки для сбора мусора.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**-животноводство. За исключением сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных;

**-** хранение и переработка сельскохозяйственной продукции,

- обеспечение сельскохозяйственного производства.

**Предельные параметры объектов капитального строительства:**

Установить максимальные размеры земельных участков предоставляемых гражданам для ведения крестьянского фермерского хозяйства – 50 га:

Для личного подсобного хозяйства:

- в черте пст. Приозёрный д. Важкуръя - 0,6 - 0,25 га;

**Предельные параметры земельных участков:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | минимальная ширина земельного участка; | м | 25 |
|  | минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) | м | 3  5 |
|  | максимальное количество этажей |  | 1 |
|  | максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 30 |

Статья 57. Зоны рекреационного назначения

Зона Р (мест отдыха общего пользования) выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования озелененных участков, мест отдыха в целях проведения досуга населением.

**Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

- земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

- отдых (рекреация) (5.0); (для городских (сельских) лесов)

**Вспомогательные виды использования недвижимости:**

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

- резервуары для хранения воды;

- служебные гаражи (4.9);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

**Условно - разрешенные виды использования недвижимости:**

- общественное питание (4.6);

- хозяйственные объекты;

- сезонные обслуживающие объекты;

- площадки для выгула собак.

**Предельные параметры земельных участков:**

1.Минимальные размеры земельных участков, расположенных в территориальной зоне Р (для городских (сельских) лесов)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Учреждения, предприятия | Минимальный размер земельного участка, кв. м | Минимальные параметры для расчета площади земельного участка |
| Пансионаты, дома отдыха | 1400 | 200 кв. м на 1 место;7 мест |
| Туристические гостиницы | 750 | 75 кв. м на 1 место; 10 мест |
| Кемпинги | 675 | 135 кв. м на 1 место; 5 мест |
| Туристические бызы базы | 1300 | 65 кв. м на 1 место;20 мест |
| Охотничьи, рыболовные базы | 500 | 50 кв. м на 1 место;10 мест |
| Детские оздоровительные лагеря | 3960 | 180 кв. м на 1 место; 22 места |
| Спортивные площадки | 1500 | - |
| Причалы, места для хранения маломерных судов | 50 | 50 кв.м на 1 место |
| Беговые дорожки и прочие спортивные объекты | По заданию на проектирование | По заданию на проектирование |
| *Примечание: Для объектов, не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.* | | |

Минимальная площадь земельного участка для видов разрешенного использования кроме «отдых (рекреация)»: 75 кв.м

Максимальная площадь земельного участка для основных видов разрешенного использования не установлена.

Для прочих объектов размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне Р

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | минимальная ширина земельного участка; | м | 10 |
| 2 | минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) | м | 3  5 |
| 3 | максимальное количество этажей | ед | 1 |
| 4 | максимальный процент застройки | % | 15 |
| 5 | в общем балансе территории скверов, садов площадь озелененных территорий – не менее 70 %; СП 42.13330.2011, п. 9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». | % | 70 |

**РТ Зона развития**

В состав зоны включаются территории сельского поселения, используемые для расширения и развития зеленых зон, парков, скверов.

**Основные виды разрешенного использования:**

- парки, скверы;

- пешеходные дорожки;

- элементы освещения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- скульптурные композиции;

- объекты благоустройства (указатели, аншлаги, беседки, скамейки, урны для сбора мусора, малые архитектурные формы);

- общественные туалеты;

- ограждения;

- велосипедные и беговые дорожки.

**Предельные параметры земельных участков:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | минимальная ширина земельного участка; | | м | 15 |
|  | минимальная площадь земельного участка; | | кв.м. | 75 |
|  | максимальная площадь земельного участка | | кв.м. | 2500 |
|  | минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) | | м | 3  5 |
|  | максимальное количество этажей | |  | 1 |
|  | максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | | 30 |

Статья 58. Зоны специального назначения

**СП** Территория-выделена для обеспечения правовых условий использования участков специального назначения.

**Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

- действующие кладбища;

- кладбища, закрытые на период консервации;

- захоронения;

- свалки бытовых и производственных отходов и иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других территориальных зон.

- элементы благоустройства;

- зеленые насаждения, аллеи.

**Вспомогательные виды использования недвижимости:**

- защитные зеленые насаждения;

- общественные туалеты;

- площадки для сбора мусора;

- временные парковки и стоянки автомобильного транспорта.

**Условно - разрешенные виды использования недвижимости:**

- объекты, связанные с отправлением культа;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- аптеки;

- киоски, временные павильоны розничной торговли ритуальными принадлежностями;

- общественные туалеты.

**Предельные параметры земельных участков:**

Минимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории).

Нормативы устанавливают озеленение СЗЗ третьего класса опасности не менее 50%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне К

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:-

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

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

- СП 42.13330.2011, п. 9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Площадь земельного участка кладбища - не более 40 га

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) | м | 15  20 |
|  | максимальное количество этажей |  | 1 |
|  | максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | 30 |

**Территории, не вовлеченные в градостроительную деятельность(земли резервного фонда)**

Территория резервного фонда муниципальных земель предназначены для перспективного освоения в соответствии с генеральным планом развития поселения и другой утвержденной градостроительной документацией, а так же для размещения объектов рынка недвижимости в соответствии с градостроительными планами земельных участков и инвестиционно-тендерной документацией.

В состав земель резервного фонда относятся также проблемные территории с неустановленным функциональным назначением их использования.

Территории указанных зон могут быть использованы для размещения временных объектов с разрешения администрации до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны.

Статья 59. 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 устанавливать 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;

- строительства и эксплуатация 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;

- площадок для выгула собак.

## Глава IX. Зоны с особыми условиями использования территории

Статья 60. Градостроительные регламенты, установленные в зонах охраны объектов культурного наследия.

1. Территории объектов культурного наследия включенных в список объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Республики Коми республиканского значения и объекты культуры местного значения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются проектом зон охраны объектов культурного наследия,

3. До утверждения в установленном порядке зон охраны объектов культурного наследия расположенных в черте поселения, ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в пределах территории объекта культурного наследия, градостроительная деятельность подлежит особому регулированию под контролем соответствующих органов охраны объектов культурного наследия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Республики Коми.

Особое регулирование включает в себя согласование градостроительной документации с соответствующим уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия.

4. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия, в настоящую статью вносятся дополнения, и изменения в части ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Статья 61. Регламенты зон ограничений по санитарным, экологическим и техногенным условиям.

Зоны ограничений включают территории:

* санитарно–защитные зоны (далееСЗЗ) промышленных предприятий, санитарно-технических, коммунальных объектов;
* санитарно–защитные зоны ЛЭП;
* санитарно–защитные зоны кладбищ;
* санитарно–защитная зона магистральных инженерных коммуникаций;
* водоохранные зоны;
* зоны санитарной охраны поверхностных водных источников.

Режим их использования регулируется действующим законодательством. Размер санитарно-защитных зон устанавливается в соответствии с проектом, в случае его отсутствия – в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Во избежание вредного воздействия на селитебные территории следует соблюдать необходимые санитарные разрывы между ними и источниками загрязнения и создавать озелененные санитарно-защитные зоны. При размещении объектов и учреждений в санитарно-защитных зонах, зеленые насаждения должны составлять от 50% площади зоны и более в зависимости от ширины зоны.

На предприятия, являющиеся источниками загрязнения и вредного физического воздействия, возлагается устройство, охрана и эксплуатация зеленых насаждений санитарно-защитной зоны. Владельцы этих предприятий обязаны за свой счет принимать меры по снижению объемов вредных выбросов до достижения допустимых концентраций, осуществлять работы по благоустройству и озеленению производственных территорий и санитарно-защитных зон, их охрану и эксплуатацию.

Статья 62. Санитарно-защитная зона промышленных предприятий.

СЗЗ устанавливается в целях снижения уровня загрязнения атмосферного воздуха, уровней шума и других факторов негативного воздействия до предельно допустимых значений на границе с селитебными территориями за счет обеспечения санитарных разрывов и озеленения территорий.

В СЗЗ действует режим ограниченной хозяйственной деятельности.

В соответствии с этой классификацией большинство производств, предприятий и объектов могут быть отнесены к одному из 5-ти классов. Для объектов (предприятий, производств), отнесенных к какому-либо из этих классов установлены следующие размеры СЗЗ:

для объектов I-го класса - 1000 м;

для объектов II-го класса - 500 м;

для объектов III-го класса - 300 м;

для объектов IV-гo класса - 100 м;

для объектов V-го класса - 50 м.

В соответствии с пунктами 2.22 – 2.25 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»не допускается размещение следующих объектов на территории санитарно-защитных зон, предприятий других отраслей промышленности и в зоне их влияния:

* объектов для проживания людей;
* коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
* спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
* предприятия пищевых отраслей промышленности;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
* предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
* складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий.

**В соответствии с п. 2.26 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:**

* Сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.
* Предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование отсутствия превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при совместном учете воздействий.
* Пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения.
* Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электрические подстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

Статья 63. Санитарно-защитные зоны ЛЭП.

Вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач устанавливаются санитарные разрывы на следующих расстояниях от проекции на землю по обе стороны от крайних фаз проводов в направлении, перпендикулярном ЛЭП:

* для ЛЭП 220 кв. – 25 метров;
* для ЛЭП 110 кв. – 20 метров;
* для ЛЭП 35 кв. – 15 метров.

В охранной зоне ЛЭП ( ВЛ)  запрещается:

1. Производить строительство, капитальный ремонт, снос любых зданий и сооружений.
2. Осуществлять всякого рода горные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку деревьев, полив сельскохозяйственных культур.
3. Размещать автозаправочные станции.
4. Загромождать подъезды и подходы к опорам ВЛ.
5. Устраивать свалки снега, мусора и грунта.
6. Складировать корма, удобрения, солому, разводить огонь.
7. Устраивать спортивные площадки, стадионы, остановки транспорта, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.

Проведение необходимых мероприятий в охранной зоне ЛЭП может выполняться только при получении  письменного разрешения на производство работ от предприятия (организации), в ведении которых находятся эти сети.

**Основные виды разрешенного использования:**

сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля и регулирования высоты зеленых насаждений.

Статья 64. Санитарно–защитные зоны кладбищ.

Санитарно-защитные зоны кладбищ устанавливаются для обеспечения нормативного расстояния до жилых, общественно-деловых и рекреационных зон, а также для соблюдения требований санитарной охраны водных источников, почв. Для кладбищ площадью более 20 га ширина СЗЗ – 500 м.

В пределах СЗЗ объектов третьего класса опасности, а нашем случае СЗЗ кладбища, допустимо расположение таких объектов как предприятия, сооружения, которые имеют меньший класс опасности в сравнении с основным источником загрязнения, однако при условии, что опасные выбросы аналогичные по составу или же меньшие. Также должны соблюдаться условия непревышения при суммарном учете гигиенических действующих нормативов.

**Разрешенное использование:**

* проведение работ по озеленению и благоустройству территории;
* размещение объектов, связанных с ритуальными услугами.

**Запрещается:**

* строительство жилых зданий, объектов общественно-делового и рекреационного назначения, водозаборных сооружений, складов продовольственных товаров, предприятий пищевой промышленности;
* предоставление земель для садоводства и огородничества.

Статья 65. Санитарно–защитная зона воздушного транспорта.

Требованиями п.3.2. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитных зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» указывается, что нормативный размер границы санитарно-защитной зоны (СЗЗ) для объектов воздушного транспорта должен быть установлен по санитарно-эпидемиологическим нормам допустимых уровней шума – СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки», п.3.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 предусматривает, что размеры СЗЗ объектов воздушного транспорта должны быть установлены расчетным путем с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума.

Размер санитарно-защитной зоны для аэропортов, аэродромов устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.), а также на основании результатов натурных исследований и измерений и оценки риска для здоровья населения.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Статья 66. Санитарно–защитная зона магистральных инженерных коммуникаций ВЛ 10 и 0,1 кВт

Ширина охранной зоны:

а) от подземного кабеля связи или крайнего провода воздушной линии связи - по 2 м в обе стороны;

б) от надземных или подземных необслуживаемых усилительных пунктов или границы их обваловки - 3 м.

Трассы подземных кабельных линий связи вне населенных пунктов имеют ориентиры - защитные столбики. В пределах охранных зон связи запрещено проведение работ, связанных с проходкой шурфов и бурением скважин.

В соответствии с СН 461-74 «Нормы отвода земель для линий связи», общая ширина полосы отвода земель для прокладки кабеля или подвески приводов линий связи - 6 м, для прокладки кабеля радиофикации - 5 м.

В пределах охранных зон без письменного согласия предприятия, в ведении которого находятся линии связи, запрещается проводить геологосъемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы.

Охранные зоны воздушных линий связи и радиофикации в полосе отвода автомобильных и железных дорог могут использоваться дорожными органами без соответствующего согласования при условии обязательного обеспечения сохранности этих линий.

Статья 67. Водоохранные и прибрежно-защитные полосы.

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.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеуказанными ограничениями запрещаются:

- строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства;

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

В границах водоохранных зон допускается 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.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Статья 68. Зоны санитарной охраны поверхностных водных источников.

**Условия использования и содержания территории:**

- озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение;

- сбор и отвод ливневых вод;

- благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей;

- выморачивание, вынос, ликвидация объектов.

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, 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.

**Запрещенные виды использования территории:**

- запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

- запрещено размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;

- запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

- запрещено проведение рубок главного пользования;

- запрещено размещение производственных и коммунальных объектов;

- запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков и сточных вод для удобрения почв.