

2012г.

Администрация
Большесейского сельсовета

Правила землепользования и застройки

**РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ФУНДАМЕНТ

Экз.№

Шифр: 2/07-2011

Заказчик: АДМИНИСТРАЦИЯ БОЛЬШЕСЕЙСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
МО ТАШТЫПСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ

Объект:

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
БОЛЬШЕСЕЙСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

ТОМ IV

**«ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
БОЛЬШЕСЕЙСКОГО СЕЛЬСОВЕТА»**

**РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

ДИРЕКТОР ООО «ФУНДАМЕНТ»

А.Е. ЮРЧЕНКО

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА

А.Ю. ДЕНИСОВА

Г. Красноярск 2012 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>Наименование раздела</i>	<i>Название</i>	<i>№ страницы</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
РАЗДЕЛ 1.	ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	5
	Введение	5
Глава I.	Общие положения	6
	Статья 1. Место «Правил землепользования и застройки» в системе нормативно-правовой документации.	7
	Статья 2. Основные понятия и термины	7
	Статья 3. Правовые основания и назначение «Правил землепользования и застройки».	13
	Статья 4. Структура «Правил».	15
	Статья 5. Открытость и доступность информации о «Правилах землепользования и застройки».	16
Глава II.	Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу «правил».	17
	Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.	17
	Статья 7. Использование земельных участков и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих «Правилам».	18
Глава III.	Участники отношений, возникших по поводу землепользования и застройки.	19
	Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.	19
	Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке.	21
	Статья 10. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.	24
Глава IV.	Предоставление прав на земельные участки.	24
	Статья 11. Общие положения.	24
	Статья 12. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров	26

	аренды земельных участков на территории Большесейского сельсовета.	
	Статья 13. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости.	27
	Статья 14. Переоформление прав на земельные участки.	30
Глава V.	Прекращение и ограничение прав на земельные участки. Сервитуты.	31
	Статья 15. Сервитуты.	31
	Статья 16. Условия установления публичных сервитутов.	33
	Статья 17. Ограничение прав на землю.	35
Глава VI.	Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.	36
	Статья 18. Общие положения о планировке территории.	36
	Статья 19. Проекты планировки территории.	39
	Статья 20. Проекты межевания территорий.	40
	Статья 21. Градостроительные планы земельных участков.	41
Глава VII.	Публичные слушания.	43
	Статья 22. Общие положения о публичных слушаниях.	43
	Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования.	44
	Статья 24. Порядок получения разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	47
	Статья 25. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории.	48
Глава VIII.	Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства.	52
	Статья 26. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.	52
	Статья 27. Подготовка проектной документации.	53
	Статья 28. Выдача разрешений на строительство.	58
	Статья 29. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов	58

	капитального строительства.	
	Статья 30. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.	64
Глава IX.	Порядок утверждения «правил землепользования и застройки».	66
	Статья 31. Полномочный орган, утверждающий Правила.	66
	Статья 32. Порядок утверждения Правил.	66
Глава X.	Порядок внесения изменений в «правила».	67
	Статья 33. Действие Правил по отношению к Генеральному плану Большесейского сельсовета, документации по планировке территории.	67
	Статья 34. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила.	67
	Статья 35. Внесение изменений в Правила.	68
Глава XI.	Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения «правил».	70
	Статья 36. Контроль за использованием объектов недвижимости.	70
	Статья 37. Ответственность за нарушения Правил.	70

СОСТАВ ПРОЕКТА

1. **РАЗДЕЛ 1. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.**
2. **РАЗДЕЛ 2. Градостроительные регламенты. Благоустройство и дизайн среды поселения.**
3. **Графическое приложение.**

СОДЕРЖАНИЕ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ:

1. *Карта градостроительного зонирования с ограничением градостроительной деятельности.*

РАЗДЕЛ 1

ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки являются основным нормативно – правовым документом, по которому осуществляется все виды градостроительной деятельности в Большесейском сельсовете и выполняется организацией ООО «Фундамент» в 2012 году на основании Контракта с Администрацией Большесейского сельсовета Таштыпского района Республики Хакасия.

Заказчик – Администрация Большесейского сельсовета.

Исполнитель – ООО «Фундамент» (г.Красноярск).

Правила Землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- создания условий для устойчивого развития территорий администрации Большесейского сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территорий сельского поселения;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Настоящий проект выполняется в два этапа.

Первый этап – Раздел 1. «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования».

Этот этап разрабатывается на основе действующих нормативных и правовых документов и содержит статьи по правовому регулированию.

Второй этап – Раздел 2 и графическое приложение к ТОМУ IV.

Второй этап выполняется на основании первого этапа и на основе генерального плана. На этом этапе оформляется карта градостроительного зонирования территории с ограничением градостроительной деятельности.

Текстовые материалы содержат статьи о градостроительных регламентах и статьи о благоустройстве и дизайне.

Проект выполнен на основании действующих нормативных документов авторским коллективом в составе:

Директор ООО «Фундамент»

Юрченко А.Е.

Главный инженер проекта

Денисова А.Ю.

Графическое оформление

Боднарчук Д.А.

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Место «Правил землепользования и застройки» в системе нормативно-правовой документации.

«Правила землепользования и застройки» (далее по тексту – Правила) являются документом градостроительного регулирования, которым должны руководствоваться все участники градостроительной деятельности, преследуя цели увязки частных интересов каждого застройщика с интересами сельского населения в целом. Установление «Правил» в соответствии с законом «Об общих принципах организации местного самоуправления РФ» отнесено к вопросам местного значения сельского поселения наряду с вопросами планирования застройки территории, изъятия и предоставления земельных участков и осуществления контроля использования земель в границах поселения (Ст. 14). Правила разработаны в соответствии со следующими правовыми нормативными документами:

- Градостроительным Кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Уставом администрации Большесейского сельсовета;
- иными правовыми документами.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, которым устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Необходимость разработки Правил и порядок их применения, а также внесения в них изменений, определены главой 4 Градостроительного кодекса РФ.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования территории с ограничением градостроительной деятельности;

- 3) градостроительные регламенты;
- 4) благоустройство и дизайн.

Статья 2. Основные понятия и термины.

Значение понятий, используемых в настоящих Правилах:

Акт приемки – документ, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, по строительству, реконструкции. Акт подписывается застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком), генеральным подрядчиком. Акт - удостоверяющий документ о том, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены в полном объеме. Акт приемки свидетельствует, что выполненные работы соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора. Акт также свидетельствует, что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

Блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).

Водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии, реки, пруда, водохранилища и других водных объектов, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности. Водоохранная зона устанавливается с целью предотвращения загрязнения, засорения водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять которые на земельных участках разрешено в силу установления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов согласно генеральному плану применительно к существующим территориальным зонам. Необходимо учитывать, что такие виды деятельности допустимы только в качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов, городских, сельских поселений и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию:

- о границах и разрешенном использовании земельного участка по генеральному плану;
- о границах действия публичных сервитутов;
- о размерах минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента);
- 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); отражающих границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Градостроительный регламент – виды разрешенного использования земельных участков (равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства), устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны. Градостроительным регламентом устанавливаются предельные

(минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции. Заказчик от имени застройщика обеспечивает заключение договоров с исполнителями, подрядчиками и осуществляет контроль на стадии выполнения и приемки работ.

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

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

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

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

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

Индивидуальный жилой дом с земельным участком - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи (без содержания КРС).

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.

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

Квартал – основной планировочный элемент жилой застройки в структуре села, поселка, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный линиями градостроительного регулирования от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры поселения, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования.

Красные линии – **линии**, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты в редакции Федерального закона от 31.12.2005г. №210 – ФЗ).

Линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков, границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд, в том числе путем выкупа. Линиями градостроительного регулирования являются также границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

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

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Нормативно – технические документы – документы, на основе которых устанавливаются виды использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды использования участков подразделяются: - разрешенного использования; вспомогательные виды использования; условно – разрешенные виды использования

Объект капитального строительства – это все существующие капитальные постройки и объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Подрядчик или исполнитель – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

Проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

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

Публичные территории, территории общего пользования- территории общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц для прохода, проезда, пребывания, а также для обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, с учетом результатов публичных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

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

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей:

- высоты, количества этажей (далее – этажность),
- площади,
- показателей производственной мощности,
- объема и качества инженерно-технического обеспечения;

(в редакции Федерального закона от 31.12.2005г. №210 – ФЗ).

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

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

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

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

Технические условия – условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Усадебный жилой дом – многоквартирный, дом с участком и постройками для подсобного хозяйства с содержанием КРС.

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 документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Статья 3. Правовые основания и назначение «Правил землепользования и застройки».

3.1. «Правила» регулируют отношения субъектов градостроительной деятельности при решении вопросов использования земельных ресурсов и строительства объектов и действуют на территории в границах всего сельсовета.

3.2. Система регулирования землепользования и застройки основана на градостроительном зонировании Большесейского сельсовета. Для каждого типа территориальной зоны вводятся градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и параметрам разрешенного строительного изменения, объектов недвижимости, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), природно-экологическим и другим условиям землепользования и застройки. Правила распространяются и на все сельское поселение. Срок действия правил – в пределах расчетного срока реализации генерального плана – 20 лет до 2031 года включительно.

3.3. «Правила» устанавливаются в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды в поселении;
- обеспечения эффективного землепользования и регламентированной застройки на территории поселения и предотвращения нецелевого использования земель;
- обеспечения правовых гарантий реализации принятых генеральным планом положений;
- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора участков из ряда конкурирующих по комплексу характеристик;

- эффективного контроля деятельности администрации сельского поселения со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;
- градостроительной подготовки территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;
- совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства;
- проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту Генерального плана);
- подготовки градостроительных оснований для принятия решений о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;
- согласования проектной документации;
- выдачи разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контроля за использованием земельных участков, а также за использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства, применения санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечения устойчивого развития поселения.

3.4. «Правила» разработаны в соответствии с Федеральными законами: «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»; Градостроительным кодексом РФ; Земельным кодексом РФ.

3.5. «Правила» разработаны на основе Генерального плана Большесейского сельсовета, разработанного организацией ООО «Фундамент» в 2012 году.

3.6. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, иными нормативными правовыми актами администрации Большесейского сельсовета по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные правовые акты применяются в части, если они не противоречат настоящим Правилам и устанавливаются 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.

3.7. Настоящие Правила обязательны:

- для органов государственной власти и управления (в части соблюдения градостроительных регламентов);
- органов местного самоуправления;
- должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих необходимые условия, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории сельсовета.
- для судебных органов (в качестве основания для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки).

3.8. Правила применяются в равной степени ко всем участкам, расположенным в границах установленных территориальных зон.

Статья 4. Структура «Правил».

Настоящие «Правила» содержат следующие положения:

РАЗДЕЛ 1. «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования»;

– РАЗДЕЛ 2. «Градостроительные регламенты. Благоустройство и дизайн среды поселения»

Первая часть правил содержит изложение процедурных вопросов, решаемых в работе по землепользованию и застройке земель сельского поселения, порядок внесения изменений и отступлений от «Правил».

Рабочим инструментом «Правил» является часть, которая содержит всю необходимую информацию, практически используемую в работе с «Правилами»: порядок и принципы построения территориальных зон, градостроительные регламенты.

Настоящая пояснительная записка излагает цели и задачи, настоящих Правил и порядок их утверждения.

Все материалы «Правил» представлены как в бумажном, так и в электронном виде.

Статья 5. Открытость и доступность информации о Правилах землепользования и застройки.

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

Администрация Большесейского сельсовета обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими «Правилами» в управлении архитектуры и градостроительства, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в сельском поселении;
- предоставление физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих «Правил», а также по изготовлению необходимых копий. Стоимость указанных услуг определяется затратами на изготовление копий.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и в порядке, определенном настоящими правилами.

ГЛАВА II.

ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ «ПРАВИЛ»

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

6.1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты администрации Большесейского сельсовета по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6.2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

6.3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила,

являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид (виды) использования, которые не предусмотрены, как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид (виды) использования, которые установлены ранее как разрешенные, однако в соответствии с генеральным планом и Правилами расположены в санитарно-защитных и водоохранных зонах, в зонах затопления, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов градостроительной документацией;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, применительно к соответствующим зонам;
- 4) земельные участки заняты самовольно, произведено самовольное строительство без соблюдения оговоренных регламентов и сервитутов.

6.4. Использование самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

6.5. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные или максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. Исключение составляют случаи, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, для объектов культурного наследия (ст. 38, п. 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

6.6. Реконструкция указанных объектов капитального строительства (см. п. 6.5) может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6.7. В случае, если использование указанных объектов (см. п. 6.5) продолжается и опасно для жизни человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральными законами,

может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 7. Использование земельных участков и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих «Правилам»

7.1. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в подпунктах 1, 2, 3, 4 статьи 6.3. настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности, без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности:

- экологической;
- санитарно-гигиенической;
- противопожарной;
- гражданской обороны;
- предупреждения чрезвычайных ситуаций;
- иными требованиями безопасности;
- устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности, не противоречащими Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному Кодексу Российской Федерации).

Указанные земельные участки и объекты капитального строительства в подпунктах 6.3.-6.7. статьи 6 настоящих Правил, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам:

- блокирующие или затрудняющие возможность прохода, проезда;
- имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.);

могут поддерживаться и использоваться 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.

7.3. Изменение несоответствующего вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования - не допускается.

ГЛАВА III.

УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКШИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

8.1. В соответствии с законодательством, настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты администрации Большесейского сельсовета, регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- 1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией администрации Большесейского сельсовета по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- 2) обращаются в администрацию сельского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
- 3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;
- 4) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, собственники обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;
- 5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

8.2. К указанным в п. 8.1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- 1) возведение строений капитального и не капитального характера (с ограниченным сроком использования), не подлежащих приватизации передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- 2) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);
- 3) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности;
- 4) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

8.3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

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

- 1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;
- 2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- 3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке

9.1. Комиссия по землепользованию и застройке Большесейского сельсовета (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации сельского поселения. Комиссия формируется для реализации настоящих Правил и рассмотрению вопросов по подготовке и внесению изменений в правила землепользования и застройки, организации публичных слушаний по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования. Комиссия формируется на основании постановления главы администрации сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утвержденными главой администрации сельского поселения.

9.2. Полномочия Комиссии.

Комиссия:

- обеспечивает рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов сельского самоуправления, на этапе, предшествующем публичным слушаниям;
- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных в главе VII настоящих Правил (по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства);
- подготавливает главе администрации сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- рассматривает предложения граждан и юридических лиц по внесению изменений в правила землепользования и застройки;
- осуществляет координацию деятельности органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;
- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.
- рассматривает иные вопросы, касающиеся реализации Правил землепользования и застройки сельского поселения.

Комиссия может наделяться другими полномочиями нормативно-правовым актом главы сельского поселения.

9.3. Председателем назначается заместитель главы администрации Большесейского сельсовета.

В состав комиссии должны быть включены:

- представители органа местного самоуправления;
- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан (указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими);
- лица, представляющие общественные интересы и частные интересы физических и юридических лиц, общественных объединений и коммерческих организаций.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов, деятельность которых может быть связана с реализацией правил землепользования и застройки.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой Большесейского сельсовета.

Общая численность Комиссии определяется постановлением главы администрации сельского поселения, но не может быть более 9 человек.

9.4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим. Секретарем комиссии является сотрудник органа администрации сельского поселения, назначенный председателем Комиссии.

9.5. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемые на заседании. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затраты на их изготовление. Документы, рассматриваемые на заседаниях Комиссии, протоколы Комиссии хранятся в архиве Комиссии.

9.6. На заседание Комиссии в обязательном порядке приглашаются уполномоченные представители предприятий, администраций, коммерческих структур, где расположены земельные участки и объекты капитального строительства, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Указанные представители имеют право голоса наравне с членами Комиссии.

При наличии информации о прямой или косвенной финансовой заинтересованности члена Комиссии по конкретному вопросу, о родственниках

отношениях члена Комиссии с заявителем по конкретному вопросу, такой член Комиссии должен быть освобожден от участия в голосовании по конкретному вопросу.

9.7. Заседание Комиссии ведет председатель или заместитель председателя. При их отсутствии заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем (замом) Комиссии и секретарем протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

9.8. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Комиссия имеет статус консультативного органа при главе исполнительного органа власти местного самоуправления (мэрии или поселковой администрации). Это означает, что её заключения не имеют прямой силы, но являются промежуточным звеном, предшествующим принятию решения главой местного самоуправления. Однако консультативный статус не лишает Комиссию значения и не делает ее бесполезной. Этот статус обусловлен тем юридическим фактом, что Комиссия формально не имеет права принимать решения по распоряжению муниципальным имуществом - это прерогатива только выбранных и назначенных уполномоченных органов местного самоуправления. Таким образом, в данной технологии применяется необычный механизм - принятие содержательного (по существу) и формального (легитимного) решений разнесено по разным субъектам. С этой целью в местном нормативном акте делается запись о том, что наличие рекомендаций Комиссии по соответствующим вопросам является обязательным для главы администрации.

Статья 10. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения «Правил»

В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил землепользования и застройки Большесейского сельсовета, относятся:

1) администрация сельсовета, (уполномоченные главой администрации сельского поселения, структурные подразделения администрации сельского поселения);

2) иные уполномоченные органы.

ГЛАВА IV

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 11. Общие положения

Предоставление земельных участков от имени администрации на территории администрации Большесейского сельсовета Таштыпского района, осуществляется уполномоченным органом в области имущественных отношений (далее – управление имущественных отношений), сельсовета в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хакасской республики, Уставом администрации Большесейского сельсовета, настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами.

11.2. До разграничения государственной собственности на землю, распоряжение земельными участками осуществляют органы местного самоуправления администрации Большесейского сельсовета в пределах предоставленных полномочий.

11.3. Предоставление земельных участков для строительства производится с проведением работ по их формированию:

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

Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается нормативным правовым актом главы администрации Большесейского сельсовета.

Работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет органов местного самоуправления, органов государственной власти, граждан и юридических лиц.

11.4. Права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, подлежат оформлению в случаях:

- приобретения прав на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

11.5. Распоряжение земельными участками на территории администрации определяется нормативным правовым актом главы администрации Большесейского сельсовета.

11.6. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом администрации сельского поселения и органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

Ниже приводится перечень проектной документации, которую возможно разрабатывать на территории сельского поселения:

- проект планировки территории (является основанием для разработки проекта межевания территории);
- проекты межевания территории;
- градостроительные планы земельных участков (осуществляются в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа).

Проекты планировки территории могут разрабатываться одновременно с проектами межевания территории.

11.7. Градостроительные планы земельных участков, как отдельные документы вне состава проектов межевания территории, подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственной учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществлять строительство новых объектов капитального строительства или реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства. Уполномоченные органы в области градостроительной деятельности могут подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

Статья 12. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Большесейского сельсовета

12. 1. Организация и проведение торгов осуществляется в целях внедрения в сельском поселении механизма продажи земельных участков на началах:

- состязательности для формирования земельного рынка;
- создания вторичного рынка земли;
- повышения доходов бюджета поселения;
- определения спроса на землю;
- соотношения спроса и предложения;
- ценовых характеристик земельных участков;

- эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития сельского поселения и созданием благоприятной среды для проживания граждан.

12.2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:

- создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории сельского поселения;
- создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- гласность деятельности органов местного самоуправления при организации и проведении торгов;
- объективность оценки предложений всех участников торгов;
- единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;
- единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

12.3. Предметом торгов может являться:

- 1) земельный участок, сформированный в соответствии с градостроительными регламентами и картой территориального зонирования Большесейского сельсовета;
- 2) право на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, в том числе для жилищного строительства;
- 3) право на заключение договора аренды земельного участка для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

12.4. Организация подготовки к продаже на торгах земельного участка в собственность или продажи права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется по решению организатора торгов в порядке, установленном нормативным правовым актом главы администрации Большесейского сельсовета.

12.5. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории администрации Большесейского сельсовета, а также земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности администрации, предоставляются физическим и юридическим лицам в собственность или в аренду, в том числе на торгах. В аренду для строительства зданий, строений, сооружений (кроме объектов индивидуального жилищного строительства) - на срок, до 3-х лет, для эксплуатации зданий, строений, сооружений - на срок до 49 лет, для эксплуатации гаражей, являющихся объектами недвижимого имущества, - на срок до 10 лет, для временного размещения объектов движимого имущества - на срок до 3 лет.

Статья 13. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости

13.1. Приобретение прав на земельные участки (делимые и неделимые), на которых расположены здания, строения, сооружения (далее - объекты недвижимости), в том числе жилые дома, производится:

- 1) гражданами, имеющими в собственности объекты недвижимости (за исключением лиц, указанных в подпункте 13.2 настоящей статьи;
- 2) гражданами, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами;
- 3) юридическими лицами, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;
- 4) юридическими лицами, обладающими правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости;
- 5) государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, обладающими правом оперативного управления на объекты недвижимости, органами государственной власти и органами местного самоуправления, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;
- 6) религиозными организациями, имеющими здания в собственности, либо на праве безвозмездного пользования.

13.2. Права на делимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

- 1) гражданами, указанными в подпункте 1 пункта 13.1 настоящей статьи – право собственности либо аренда;
- 2) гражданами, указанными в подпункте 2 пункта 13.1 настоящей статьи – однократно бесплатно право собственности либо аренды;
- 3) юридическими лицами, указанными в подпункте 3 пункта 13.1 настоящей статьи – право собственности либо аренда;
- 4) юридическими лицами, указанными в подпункте 4 пункта 13.1 настоящей статьи – аренда;
- 5) юридическими лицами, указанными в подпункте 5 пункта 13.1 настоящей статьи – право постоянного (бессрочного) пользования;
- 6) религиозными организациями, указанными в подпункте 6 пункта 13.1 настоящей статьи – в собственность или в безвозмездное срочное пользование.

13.3. Права на неделимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам (за

исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве собственности - в общую долевую собственность при условии волеизъявления всех собственников объектов недвижимости, либо в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат юридическим лицам, обладающим правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти и органам местного самоуправления на праве собственности - в постоянное (бессрочное) пользование одному из этих лиц. Другие лица наделяются правом ограниченного пользования данным земельным участком;

- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности, либо хозяйственного ведения - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности, либо хозяйственного ведения, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти, органам местного самоуправления на праве собственности - неделимый земельный участок предоставляется в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом лицам, обладающим объектами недвижимости на праве оперативного управления, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления устанавливается (предоставляется) право ограниченного пользования таким земельным участком.

13.4. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, к другому лицу право пользования земельным участком подлежит переоформлению. В этом случае, прежний пользователь земельного участка обязан подать заявление об отказе от прав на земельный участок с приложением документов, подтверждающих переход прав на объекты недвижимого имущества. Новый правообладатель объекта недвижимости приобретает права на земельный участок в соответствии с пунктами 13.1, 13.2 настоящей статьи.

13.5. При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления), на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков. Или земельные участки должны быть приобретены в собственность по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

Статья 14. Переоформление прав на земельные участки.

14.1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

14.2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается органами местного самоуправления администрации Большесейского сельсовета в течение месяца с момента поступления заявления.

В случае отказа в переоформлении прав мотивированный ответ направляется заявителю в течение десяти дней с момента поступления заявления.

14.3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению:

- на право собственности;
- на право аренды.

Переоформление указанных прав в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

Предоставление земельных участков в собственность производится однократно бесплатно, при этом взимание каких-либо дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

14.4. Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

ГЛАВА V ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. СЕРВИТУТЫ

Права на земельный участок прекращаются по основаниям, установленным Федеральным законодательством.

Права на земельный участок могут быть прекращены:

- на право собственности;
- на право постоянного (бессрочного) пользования;
- на право пожизненного наследуемого владения;
- на аренду;
- на право безвозмездного срочного пользования;
- на право ограниченного пользования.

Условия, принципы и порядок прекращения прав на земельные участки, их части определяются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

5.1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, установленных земельным и гражданским законодательством и связанных с размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объектов электро-, тепло- и водоснабжения муниципального значения поселения;
- автомобильных дорог общего пользования в границах поселения, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах поселения.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд возможно в иных случаях, установленных действующим законодательством.

5.2. Органом, уполномоченным принимать решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд, является Глава поселения. Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд оформляется постановлением Главы поселения.

Выкупная цена земельного участка определяется в соответствии с действующим законодательством.

Порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации поселения при подготовке решения об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд определяется Главой сельского поселения.

Статья 15. Сервитуты

15.1. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными.

В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

15.2. Установление сервитутов (публичных и частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

15.3. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством. Особенности установления частного сервитута на земельных участках, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления или муниципальной собственности, регламентируются пунктом 15.7 настоящих Правил.

15.4. Перечень нужд, для которых может вводиться публичный сервитут, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Публичные сервитуты могут устанавливаться:

- для прохода или проезда через земельный участок;
- 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 воды и водопоя;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- для свободного доступа к прибрежной полосе, придорожной полосе;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством.

Основной перечень нужд, для которых может потребоваться установление частного сервитута, установлен гражданским и градостроительным законодательством. Частные сервитуты могут также быть установлены в целях разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости либо иных нужд собственников недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иначе, кроме как путем установления частного сервитута.

15.5. Публичные сервитуты устанавливаются применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

15.6. Установление частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в распоряжении органа местного самоуправления, производится путем заключения соответствующего соглашения (договора) между собственником недвижимого имущества, заинтересованным в установлении частного сервитута (далее – заинтересованное лицо) и органом местного самоуправления в соответствии с решением органа местного самоуправления на основании обращения (заявки) заинтересованного лица.

Статья 16. Условия установления публичных сервитутов

Публичный сервитут в интересах поселения – право ограниченного пользования чужим земельным участком (без его изъятия) для обеспечения интересов Большесейского сельсовета.

16.1. Публичные сервитуты устанавливаются постановлением Главы поселения в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

16.2. Публичные сервитуты могут быть срочными и постоянными, то есть установленными на определенный срок либо без указания определенного срока.

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

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

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

16.5. Порядок установления публичных сервитутов на территории сельского поселения определяется решением Генерального плана, в каждом конкретном случае уточняется по месту.

16.6. Органы местного самоуправления администрации Большесейского сельсовета Таштыпского района, в пределах их полномочий, имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов. Ограничения, как правило, связаны с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как путем установления публичных сервитутов.

16.7. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости, выполнять которые необходимо всем без исключения застройщикам, правообладателям.

16.8. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Большесейского сельсовета Таштыпского района.

Статья 17. Ограничения прав на землю

17.1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным федеральным законодательством.

Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

17.2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- 1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;
- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания.

Особые условия устанавливаются настоящими Правилами и регулируются градостроительными регламентами, картой градостроительного зонирования и картами зон с особыми условиями использования территории. Использование земельных участков для иных целей не допускается;

- 3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги).

В данном случае ограничение прав на землю вводится при рассмотрении соответствующего заявления о предоставлении прав на земельный участок для строительства или содержания автомобильной дороги;

- 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных федеральным законодательством.

17.3. Могут быть ограничены права использования земельных участков, предоставленных:

- на праве собственности;
- на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- на праве пожизненного наследуемого владения.

17.4. В зависимости от срока его установления различают ограничения прав на землю, установленные бессрочно или на определенный срок.

17.5. Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации.

С момента регистрации ограничения права на земельный участок ограничение прав по его использованию является неотъемлемым элементом правового режима земельного участка. При отчуждении земельного участка ограничение следует судьбе земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него.

17.6. Ограничение прав на землю устанавливается:

- исполнительным органом государственной власти в порядке, установленном актами органов государственной власти;
- администрацией сельского поселения в порядке, установленном органом местного самоуправления;
- решением суда в порядке, установленном действующим законодательством.

17.7. Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим федеральным законодательством это может быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

ГЛАВА VI.

ПОЛОЖЕНИЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Статья 18. Общие положения о планировке территории

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

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

18.2. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по

планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

18.3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

Виды документации по планировке территории.

Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

- 1) проектов планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории;
- 2) проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;
- 3) проектов межевания территории как самостоятельных документов – вне состава проектов планировки территории.
- 4) градостроительных планов земельных участков.

Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учётом следующих особенностей:

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

- а) границы элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;
- б) границы территорий общего пользования (парков, скверов, бульваров, иных территорий общего пользования) и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки), разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), если она не разделена на земельные участки, или, разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

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

18.4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

- 1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры

развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

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

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

Статья 19. Проекты планировки территории

19.1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

19.2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования администрации, устанавливаются

Градостроительным Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Хакасской Республики.

19.3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Статья 20. Проекты межевания территорий

20.1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

20.2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

20.3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

20.4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

20.5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

20.6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Статья 21. Градостроительные планы земельных участков

21.1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью объединения, применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

21.2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также, в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков, и являются обязательным основанием для:
 - а) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
 - б) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
 - в) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее

сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам, и являются обязательным основанием:

- а) для подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- б) выдачи разрешений на строительство;
- в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

21.3. В градостроительных планах земельных участков:

- 1) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- 2) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в пользу неограниченного круга лиц;
- 3) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
- 4) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, и (или) в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
- 5) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту, объектов культурного наследия;
- 6) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
- 7) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд;
- 8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд.

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация об условиях, при которых возможно деление

участка на несколько частей или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

ГЛАВА VII ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 22. Общие положения о публичных слушаниях

22.1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Хакасской республики о градостроительной деятельности, Уставом администрации Большесейского сельсовета, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

22.2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жителям домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию.

2) информирования владельцев объектов недвижимости, чьи интересы затрагиваются видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией Большесейского сельсовета решений по землепользованию и застройке.

22.3. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) проекты документов по внесению изменений в правила землепользования и застройки;

2) проекты планировки территории, проекты межевания;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

22.4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – органом, уполномоченным в

области градостроительной деятельности, структурными подразделениями администрации Большесейского сельсовета.

Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно – разрешенный вид строительства.

23.1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет в комиссию заявление на имя главы местной администрации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

В заявлении указываются:

- данные о заявителе;
- площадь, местоположение, кадастровый номер земельного участка, вид прав на него;
- строительные намерения заявителя;
- вид разрешенного использования земельного участка;
- перечень объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, с указанием их собственников.

К заявлению прилагаются:

- для юридических лиц: копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет по месту регистрации и по месту нахождения имущества, подтверждение полномочий руководителя;
- для физических лиц: копии паспорта гражданина, свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей);
- обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (если планируется строительство нового объекта, не соответствующего основным видам разрешенного использования земельного участка, установленного градостроительным регламентом, либо реконструкция существующего объекта, в результате которой объект недвижимости не будет соответствовать основным видам разрешенного использования земельного участка);
- копии правоустанавливающих и подтверждающих документов заявителя на право обладания земельным участком и объектами недвижимости, расположенные на нем;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) и необходимые расчеты по нагрузкам, связанные с получением технических условий подключения объекта к сетям инженерно-

технического обеспечения, выполненные соответствующими специализированными организациями;

- при необходимости у заявителя могут быть запрошены дополнительные сведения.

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

23.3. 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. 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.

23.4. 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;

- 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.

23.5. 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.

23.6. 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.

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

23.8. На основании заключения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

23.9. На основании указанных в пункте 23.8 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации 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.

23.10. 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.

23.11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент, в установленном для внесения изменений в Правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

Статья 24. Порядок получения разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства.

24.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в следующих случаях:

- размеры земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;
- конфигурация участка не благоприятна для застройки (например: участок слишком узкий, что не позволяет выполнить строительство дома и т.п.);
- инженерно-геологические условия неблагоприятны (затапливаемый участок, близко расположены подземные воды и т.п.);
- иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки (прохождение магистральных коммуникаций, и т.п.).

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

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

24.4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом администрации и (или) нормативными правовыми актами представительного органа администрации с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

24.5. На основании заключения о результатах публичных слушаний (по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства) комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения, с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

24.6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 24.5. настоящей статьи принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Статья 25. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории

25.1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Хакасской республики, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами администрации Большесейского сельсовета.

25.2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

- 1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);*
- 2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);*

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

25.3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- 1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- 2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- 3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- 4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

25.4. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- 1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
- 2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
- 3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
- 4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
- 5) требованиям в части того, что:
 - а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);
 - б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае, если не нарушены права третьих лиц на использование территорий общего пользования;

в) проекты градостроительных планов земельных участков, в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, обязательно должны содержать:

- размеры минимальных отступов построек от границ земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости);
- информацию о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

б) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

25.5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом.

В сообщении указывается:

- 1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;
- 2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;
- 3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее тридцати дней со дня публикации, распространения сообщения об их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства об их проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не

допускается. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

25.6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их главе администрации Большесейского сельсовета.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Глава администрации Большесейского сельсовета с учетом рекомендаций Комиссии, не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания, может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии, либо об отклонении документации по планировке территории.

25.7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

ГЛАВА VIII АРХИТЕКТУРНО – СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 26. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 28 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 26.3 настоящей статьи.

26.2. Строительные изменения недвижимости подразделяются:

- на изменения, для которых не требуется разрешения на строительство;
- изменения, для которых требуется разрешение на строительство.

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

Строительство вспомогательных сооружений (навесов, киосков, гаражей, объектов вспомогательного использования), необходимо осуществлять согласно установленным регламентам (выполнять противопожарные нормы, санитарные нормы, отступы от границ участков соседей, красных линий, обеспечивать установленные сервитуты).

Статья 27. Подготовка проектной документации

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

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

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

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 26.3 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- 1) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 20 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
- 3) технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;
- 4) иные определенные законодательством документы и материалы.

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

Задание на проектирование объектов социальной инфраструктуры, независимо от форм собственности подлежат согласованию с территориальным органом социальной защиты населения в целях обеспечения беспрепятственного доступа к объектам маломобильных граждан (инвалидов, передвигающихся на колясках, маленьких детей на колясках).

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

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.

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

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

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

27.7. Технические условия подготавливаются:

- 1) при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- 2) по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

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

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.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов, либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку. Также оговаривается срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение.

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

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

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

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов

капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

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

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

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

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

27.9. Проектная документация разрабатывается:

1) в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

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

3) результатами инженерных изысканий;

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

27.10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Статья 28. Выдача разрешений на строительство

28.1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право

осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

28.2. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

28.3. С 1 января 2012 года не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Статья 29. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

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

29.2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства необходимо подготовить земельный участок для проведения необходимых работ по проекту. Осуществление этой работы возлагается на заказчика или застройщика. В случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт выполняется лицом, на основании договора с застройщиком или заказчиком, заказчик и застройщик должен подготовить земельный участок для строительства, реконструкции, капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

29.3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за десять рабочих дней, до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального

строительства, должен направить извещение о начале строительства в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора). К извещению, которое сообщает о начале таких работ, прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

29.4. Лицо, с которым заключен договор с застройщиком или заказчиком на проведение работ по строительству реконструкции, или капитального ремонта объектов капитального строительства, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора). Все работы должны осуществляться в соответствии с проектной документацией и со следующими требованиями:

- требованиями градостроительного плана земельного участка;
- требованиями технических регламентов,
- требованиями по обеспечению безопасности работ для третьих лиц и окружающей среды;
- требованиями безопасности труда;
- сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора. Застройщик, или его доверенное лицо, должен: предоставлять органам государственного строительного надзора необходимую документацию; проводить строительный контроль; обеспечивать ведение исполнительной документации; извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке; обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, а также контролировать качество, применяемых строительных материалов.

В случае если в результате проведения контроля, были выявлены недостатки, или несоблюдения вышеперечисленных требований, то необходимо устранить замечания, а потом продолжать работы.

Застройщик или заказчик может потребовать проведения повторного контроля за устранением недостатков, безопасностью указанных конструкций, участков инженерных сетей и т.п. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения должны проводиться после устранения всех замечаний.

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

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

29.7. Следующие требования, которые могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации:

- к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта;
- состав и порядок ведения исполнительной документации;
- форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ;
- порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства.

29.8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- 1) государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с

законодательством и в порядке, определенном пунктом 29.9 настоящей статьи;

2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктом 29.10 настоящей статьи.

29.9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 29.8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, требованиям технических регламентов и проектной документации.

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

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

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

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

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

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, лицом, осуществляющим строительство на основании договора, должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта. Контроль осуществляется за выполнением тех работ, устранение замечаний по которым, не могут быть проведены после выполнения других работ. Также необходимо осуществлять контроль за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций, в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта. Контроль производится также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, а также, когда должны проводиться испытания конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

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

В случаях, если контроль за выполнением других работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции не может быть

проведен после устранения замечаний и, если устранение недостатков, выявленных в процессе проведения строительного контроля невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен контроль повторно с составлением соответствующих актов.

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

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 30. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

- 1) оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
- 2) комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- 3) комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- 4) паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- 5) паспорта на установленное оборудование;
- 6) общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей

органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

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

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

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

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

11) иные предусмотренные законодательством и договором документы.

30.2. Застройщик (заказчик):

1) проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

2) проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора.

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

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

30.4. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

30.5. До 1 января 2012 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

ГЛАВА IX

ПОРЯДОК УТВЕРЖДЕНИЯ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ».

Статья 31. Полномочный орган, утверждающий Правила

Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления, на основании приложений к нему:

- **протоколов публичных слушаний по указанному проекту;**
- **заключений о результатах таких слушаний.**

Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования с необходимыми приложениями может утвердить Правила землепользования и застройки или отправить Правила главе местной администрации на доработку, в соответствии с результатом публичных слушаний.

Статья 32. Порядок утверждения Правил

32.1. Правила землепользования и застройки подлежат обнародованию на территории Большесейского сельсовета, опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации на официальном сайте в сети «Интернет».

32.2. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил землепользования и застройки в судебном порядке.

Решение об утверждении Правил землепользования и застройки могут быть оспорены в судебном порядке и органами государственной власти Российской Федерации, органами власти субъекта Российской Федерации. Это возможно осуществить в случае несоответствия Правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, которые были утверждены до утверждения Правил землепользования и застройки.

ГЛАВА X

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 33. Действие Правил по отношению к Генеральному плану Большесейского сельсовета

33.1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденные применительно к территории Большесейского сельсовета Таштыпского района документы территориального планирования, а также документация по генеральному плану действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

33.2. После введения в действие настоящих Правил, органы местного самоуправления администрации Большесейского сельсовета по представлению соответствующих заключений, в области градостроительной деятельности, Комиссия по землепользованию и застройке (орган, уполномоченный контролировать градостроительную деятельность), могут принимать решения о:

- 1) подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденные документы территориального планирования применительно к территории Большесейского сельсовета;
- 2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по генеральному плану, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам и подзонам.

Статья 34. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила

Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

- органы государственной власти;
- органы местного самоуправления администрации Большесейского сельсовета в лице Главы Большесейского сельсовета Таштыпского района;
- Совет администрации Большесейского сельсовета;
- органы местного самоуправления администрации Таштыпского района в пределах их полномочий;
- органы общественного самоуправления;
- правообладатели объектов недвижимости.

Статья 35. Внесение изменений в правила

35.1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

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

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

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные главой 7 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители

органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе Большесейского сельсовета, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации Большесейского сельсовета направляет проект соответствующих предложений в Совет администрации.

35.2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу со дня официального опубликования.

35.3. Изменения частей II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Изменения в статью 34 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Основаниями для рассмотрения администрации местного самоуправления вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие правил новым (утвержденным после введения в действие правил) документам территориального планирования (например, генеральному плану),
- инициативные предложения об изменении границ территориальных зон и изменении градостроительных регламентов.

Правила содержат подробные положения, регулирующие порядок внесения дополнений и изменений. Этот процесс требует тщательной проверки и взвешенных решений. Поэтому схема рассмотрения и принятия поправок близка к принятию Правил. Заявки направляются главе администрации, который инициирует процесс ее рассмотрения, организуемый Комиссией по землепользованию и застройке на публичных слушаниях с привлечением всех заинтересованных сторон и экспертов.

Дополнения и изменения принимает только представительный орган власти местного самоуправления. **Дополнения и изменения подлежат опубликованию в открытой печати, после чего официально вступают в силу.**

ГЛАВА XI КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ «ПРАВИЛ»

Статья 36. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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.

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

Статья 37. Ответственность за нарушение Правил

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