Общество с ограниченной ответственностью



Проектно – изыскательская компания

**Директор ООО «Мастер СВ»**

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

**«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г.**

Шифр. № ***180-14***

Экз. № \_\_\_\_\_\_\_\_

**Муниципальное образование**

**Сельского поселения «Койдин»**

**муниципального района «Койгородский»**

**Республики Коми**

**правила землепользования и застройки**

**Руководители проекта**:

**Исполнительный директор Баранов С.В.**

**Руководитель проектной группы Ширинкин А.И.**

**Руководитель проекта Кожевникова Т.В.**

Пермь, 2014

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  | | --- | | СОДЕРЖАНИЕ | |  |
| Преамбула | **4** |
| **Часть I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** | **5** |
| **Глава 1. Общие положения по применению правил** | **5** |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах |  |
| Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил |  |
| Статья 3. Внесение изменений в Правила |  |
| Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке |  |
| Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану Поселения, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории и иным правовым актам |  |
| **Глава 2. Права использования земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих правил** | **22** |
| Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам |  |
| Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам |  |
| **Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки** | **24** |
| Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку |  |
| Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке Поселения |  |
| Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления, регулирующих землепользование и застройку, в части подготовки и применения настоящих Правил |  |
| **Глава 4. Общие положения о планировке территории** | **34** |
| Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков |  |
| Статья 12. Градостроительные планы земельных участков |  |
| **Глава 5. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков** | **38** |
| Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков |  |
| Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий |  |
| Статья 15. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства |  |
| Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации Поселения |  |
| Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников капитального строительства |  |
| Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо администрации Поселения |  |
| Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства по инициативе заявителей |  |
| Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации Поселения |  |
| Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства |  |
| Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования |  |
| Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов |  |
| **Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель** | **55** |
| Статья 24. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель |  |
| Статья 25. Особенности предоставления земельных участков |  |
| **Глава 7. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование** | **58** |
| Статья 26. Общие положения о землях публичного использования |  |
| Статья 27. Установление и изменение границ земель публичного использования |  |
| Статья 28. Фиксация границ земель публичного использования |  |
| Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты |  |
| **Глава 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности** | **60** |
| Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности |  |
| Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности |  |
| Статья 32. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила |  |
| Статья 33. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории |  |
| Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства |  |
| **Глава 9. Положения о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов** | **70** |
| Статья 36. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд |  |
| Статья 37. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд |  |
| Статья 38. Условия установления публичных сервитутов |  |
| **Глава 10. Строительные изменения объектов капитального строительства** | **72** |
| Статья 39. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства |  |
| Статья 40. Подготовка проектной документации |  |
| Статья 41. Выдача разрешений на строительство |  |
| Статья 42. Строительство, реконструкция |  |
| Статья 43. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию |  |
| **Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности** | **79** |
| Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности |  |
| Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней |  |
| **Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушение Правил** | **80** |
| Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| Статья 47. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля |  |
| Статья 48. Ответственность за нарушение Правил |  |
| **Часть II. КАРТЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** | **86** |
| **Глава 13. Градостроительное зонирование территории** | **86** |
| Статья 49. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта сельского поселения «Койдин» |  |
| Статья 50. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования территории населенного пункта сельского поселения «Койдин» |  |
| **Глава 14. Зоны с особыми условиями использования территорий** | **87** |
| Статья 51. Карта зон с особыми условиями использования территории населенного пункта сельского поселения «Койдин» |  |
| Статья 52. Виды охранных и защитных зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории населенного пункта сельского поселения «Койдин» |  |
| Статья 53. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных санитарно-защитными зонами и охранными зонами |  |
| Статья 54. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных водоохранными зонами и зонами санитарной охраны источников водоснабжения |  |
| Статья 55. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления и подтопления паводком |  |
| **Часть III. РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ** | **97** |
| **Глава 15. Градостроительные регламенты** | **97** |
| Статья 56. Общие положения о регламентах использования территорий и их применении |  |
| Статья 57. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| Статья 58. Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного использования |  |

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки сельского поселения «Койдин» муниципального района «Койгородский» Республики Коми (далее по тексту – Правила) - документ территориального зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Республики Коми, нормативными правовыми актами муниципального района «Койгородский» и сельского поселения «Койдин», генеральным планом сельского поселения «Койдин», а также с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения «Койдин», охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, и устанавливающий территориальные зоны, регламенты использования территорий, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Часть I.

ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПРАВИЛ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

**акт выбора земельного участка** - документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства нежилого объекта капитального строительства (в том числе линейного) и установления его охранной или санитарно-защитной зоны, по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, утверждаемый постановлением администрации сельского поселения «Койдин»;

**акт приемки** - документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды;

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

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

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

**водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с действующим законодательством в целях предотвращения, загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного мира;

**временные здания и сооружения** - объекты, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка (автомоечный комплекс, размещаемый до реконструкции дороги, и др.);

**временные здания и сооружения для нужд строительного процесса** – здания и сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

**вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

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

**государственный строительный надзор** - надзор, осуществляемый при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо проектная документация таких объектов капитального строительства является типовой проектной документацией или ее модификацией;

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

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

**градостроительное задание** - документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории, в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством, настоящими Правилами.

**градостроительные изменения** - изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями регламента использования территорий;

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

**градостроительная подготовка реконструкции объекта -** градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства на этом земельном участке, осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка (при наличии кадастрового плана земельного участка), подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства - в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований действующего законодательства;

**градостроительный план земельного участка** (ГПЗУ)- документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

**градостроительный регламент** – регламент использования территории, устанавливаемый Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон сельскохозяйственного назначения;

**дачное строительство** - использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

**заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

**застройщик** – физическое лицо (в том числе индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо, которое обеспечивает 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;

**земельные участки как объекты градостроительной деятельности** - часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, а также зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

**земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства** - земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок), предназначенный для производства сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, и (или) земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок), предназначенный исключительно для производства сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей без права возведения на нем зданий и строений;

**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;

**земли публичного использования** – земли, в состав которых включаются территории общего пользования и части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения и т.п.), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов;

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

**инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

**инженерная подготовка территории** - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

**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 «Койдин»;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства** (далее - капитальный ремонт) - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. Если при проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, то необходимо оформление градостроительного плана земельного участка и получение разрешения на его осуществление;

**карта градостроительного зонирования** – полноцветная карта в составе Правил, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения;

**комиссия по землепользованию и застройке** (далее также - Комиссия) - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации сельского поселения «Койдин», создаваемый в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и для решения иных вопросов в соответствии с положением о Комиссии;

**коэффициент застройки** - отношение застроенной части территории земельного участка к общей площади земельного участка (%);

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

**линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

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

**объект капитального строительства** - существующее здание, строение, сооружение, а также объект, строительство которого не завершено (далее - объект незавершенного строительства), перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, за исключением временных строений и сооружений (киосков, навесов и других подобных объектов);

**объекты некапитального строительства** - временные постройки, контейнеры, гаражи, металлические тенты и навесы, объекты мелкорозничной торговли, складские помещения, бытовки и другие подобные объекты;

**огородничество** – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

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

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.), обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**отступ здания, сооружения** (от границы участка) - расстояние между границей участка и стеной здания;

**площадь земельного участка** - площадь территории горизонтальной проекции земельного участка;

**подзона территориальной зоны** - часть территориальной зоны, для которой определены индивидуальные предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

**правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства** - собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с регламентом использования территорий;

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

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

**проектная документация** - документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным законодательством, техническими регламентами (до их ввода в действие - строительными нормами и правилами), содержащая текстовые и графические материалы, определяющая основные положения и характеристики территории при разработке документации по территориальному планированию, планировке территории; архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

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

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

**публичный сервитут** - право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Коми, нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального района «Койгородский», нормативным правовым актом органа местного самоуправления сельского поселения «Койдин», с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, Республики Коми, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

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

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы сельского поселения «Койдин», оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством и нормативными правовыми актами Республики Коми;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы сельского поселения «Койдин», оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) в соответствии с регламентом использования территорий, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными действующим законодательством, а также публичными сервитутами;

**регламент использования территорий** - устанавливаемый Правилами правовой режим земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны и определяющий виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

**резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд** - деятельность представительного органа муниципального района «Койгородский» или представительного органа сельского поселения «Койдин» по определению территорий, необходимых для реализации муниципальных нужд из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также правовому обеспечению их использования в целях размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водоемов и т.д.;

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

**садоводство** – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

**собственники земельных участков** - лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком;

**строительный контроль** - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

**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, капитального ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

**территориальные зоны** - зоны, для которых настоящими Правилами определены границы и установлены градостроительные регламенты использования территорий;

**территориальное зонирование** - зонирование территории сельского поселения «Койдин» в целях определения территориальных зон и установления регламентов использования территорий;

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

**технические регламенты** - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, указами Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

**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;

**улично-дорожная сеть** (УДС) - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

**условно разрешенные виды использования** - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 34 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

**фиксация границ земель публичного использования** - отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации;

**частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

**этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

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

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для создания устойчивого развития сельского поселения «Койдин», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

1) создание условий для реализации планов и программ развития территории муниципального района «Койгородский» и сельского поселения «Койдин», систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории сельского поселения «Койдин»;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с регламентами использования территорий;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития сельского поселения «Койдин», землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

6) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке 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;

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана сельского поселения «Койдин»);

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;

- контролю за использованием земельных участков, строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (до их вступления в силу в установленном порядке - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- нормативными правовыми актами Республики Коми;

- нормативными правовыми актами муниципального района «Койгородский» и сельского поселения «Койдин» по вопросам регулирования землепользования и застройки в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила состоят из Преамбулы, I, II, III частей:

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки.

Часть II. Карты градостроительного зонирования.

Часть III. Регламенты использования территорий.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими или контролирующими градостроительную деятельность на территории сельского поселения «Койдин».

Статья 3. Внесение изменений в Правила.

1. Внесение изменений в настоящие Правила производится в порядке, предусмотренным статьями 31 – 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в соответствии с главой 8 настоящих Правил.

2.Основаниями для рассмотрения Главой сельского поселения «Койдин» о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану сельского поселения «Койдин», схеме территориального планирования муниципального района «Койгородский», возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Республики Коми в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления муниципального района «Койгородский», в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального района «Койгородский»;

- органами местного самоуправления сельского поселения «Койдин» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях сельского поселения;

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе сельского поселения «Койдин».

5. Глава сельского поселения «Койдин», с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Если внесение изменений в настоящие Правила обусловлено вступившими в законную силу судебными актами, которыми признан факт противоречия положений настоящих Правил Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, Конституции Республики Коми, законам Республики Коми, Уставам муниципальных образований муниципального района «Койгородский» и сельского поселения «Койдин», публичные слушания по внесению соответствующих изменений в настоящие Правила и проверка проекта изменений настоящих Правил на соответствие техническим регламентам не проводятся. Настоящее положение распространяется на все части Правил, включая входящие в их состав картографические и иные документы.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических, а также должностных лиц, органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Органы местного самоуправления сельского поселения «Койдин» обеспечивают возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации (обнародования) настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в администрации сельского поселения «Койдин»ё;

- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил (градостроительных заключений), а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу на компенсационной основе.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района «Койгородский», ведение и состав которой определяются в соответствии с действующим законодательством, главой 11 настоящих Правил и осуществляются администрацией муниципального района «Койгородский».

Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану сельского поселения «Койдин», иным документам территориального планирования и документации по планировке территории и иным правовым актам

1. Принятие генерального плана сельского поселения «Койдин», внесение изменений в генеральный план сельского поселения «Койдин» (его корректировка), утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, Республики Коми, применительно к территории сельского поселения «Койдин», схемы территориального планирования муниципального района «Койгородский», внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную главой сельского поселения «Койдин» документацию по планировке территории, утверждение главой сельского поселения «Койдин» документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

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

2. После введения в действие настоящих Правил уполномоченные органы местного самоуправления по представлению заключения Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения:

- о подготовке предложений о подготовке, внесении изменений в генеральный план сельского поселения «Койдин», с учетом настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий;

- о подготовке документации по 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 разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства к соответствующим территориальным зонам.

3. Настоящие Правила действуют в части, не противоречащей правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГОСТРОИТЕЛЬСТВА, ВОЗНИКШИЕ ДО

ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕНАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в части видов использования, установленных регламентом использования территорий, в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, который(е) не поименован(ы) как разрешенный для соответствующей территориальной зоны в [главах 16, 17](consultantplus://offline/main?base=RLAW140;n=72246;fld=134;dst=101241) настоящих Правил;

2) имеют вид (виды) использования, который(е) поименован(ы) как разрешенный для соответствующих зон в [главах 16, 17](consultantplus://offline/main?base=RLAW140;n=72246;fld=134;dst=101241) настоящих Правил, но расположен(ы) в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

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 и т.п.) значений, установленных главами 16, 17 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенного частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8 – 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 7 настоящих Правил.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в части 3 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством и настоящими Правилами.

Исключение составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

Изменение несоответствующего вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленного регламентом использования территорий в составе настоящих Правил, на иной запрещенный вид использования не допускается.

Глава 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

1. В соответствии с действующим законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в их развитие иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления регулируют действия физических и юридических лиц, предпринимателей, которые:

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

- обращаются с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции существующих объектов капитального строительства и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных и муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют строительство, реконструкцию и иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные не запрещенные действующим законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

- возведение объектов некапитального строительства на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного бессрочного пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

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

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения «Койдин»

1. Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения «Койдин» является постоянно действующим, консультативным, коллегиальным совещательным органом при Главе сельского поселения «Койдин», формируется для реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании решения Главы сельского поселения «Койдин» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми Главой сельского поселения «Койдин», а также в соответствии с утвержденным Комиссией регламентом деятельности.

2. Комиссия реализует следующие полномочия:

- обеспечивает рассмотрение проектов предложений по внесению изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов местного самоуправления, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

- подготавливает Главе сельского поселения «Койдин» заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу постановлений администрации сельского поселения «Койдин», касающихся землепользования и застройки;

- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет направление сообщений о проведении публичных слушаний лицам, определенным статьями 39, 40 Градостроительного кодекса РФ;

- осуществляет иные полномочия, возложенные на нее Положением о Комиссии.

3. Персональный состав Комиссии утверждается решением Главы сельского поселения «Койдин».

Общая численность Комиссии определяется Положением о Комиссии, но не может быть более 7 человек.

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 определяющим.

5. Решения Комиссии вступают в силу с момента подписания протокола и являются основанием для осуществления соответствующих действий администрацией сельского поселения «Койдин» и Главой сельского поселения «Койдин».

Протоколы всех заседаний и копии материалов хранятся в архиве администрации сельского поселения «Койдин».

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил

1. Органы местного самоуправления сельского поселения «Койдин» распоряжаются земельными участками, находящимися в собственности сельского поселения «Койдин».

Органы местного самоуправления муниципального района «Койгородский» распоряжаются земельными участками, находящимися в собственности муниципального района. Если законом Республики Коми не установлено иное, органы местного самоуправления муниципального района «Койгородский» в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются также земельными участками, расположенными в границах сельского поселения «Койдин», государственная собственность на которые не разграничена.

Органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются:

- представительный орган местного самоуправления сельского поселения «Койдин» – Совет сельского поселения «Койдин»;

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления сельского поселения «Койдин» - администрация сельского поселения «Койдин»,

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления муниципального района – Администрация муниципального района «Койгородский».

2. Представительный орган местного самоуправления сельского поселения «Койдин»:

- утверждает Правила землепользования и застройки сельского поселения «Койдин», изменения (дополнения) к ним;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами.

3. Администрация сельского поселения «Койдин» в части вопросов регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения «Койдин» в пределах своей компетенции:

1) в части оформления прав пользования земельными участками, находящимися в собственности сельского поселения «Койдин»:

- принимает решение по распоряжению земельными участками;

- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;

- выступает арендодателем земельных участков;

- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;

- приобретает в соответствии с федеральным законодательством земельные участки в собственность сельского поселения «Койдин»;

- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;

- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;

- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками;

- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципальной собственности на земельные участки, а также возникновения и прекращения ограничений и обременений на земельные участки, прекращения в установленных случаях прав третьих лиц на земельные участки;

2) в части мероприятий по организации землепользования, проведению кадастровых работ и планирования территории:

- осуществляет подготовку для Главы сельского поселения «Койдин», представительного органа сельского поселения «Койдин», Комиссии ежегодных докладов о реализации и применении Правил, включая анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения соответствующих изменений и дополнений в Правила;

- осуществляет проверку проекта Правил и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям действующего градостроительного законодательства, схемам территориального планирования Российской Федерации и Республики Коми, муниципального района «Койгородский», Генеральному плану сельского поселения «Койдин», планировочной документации, техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений Главе сельского поселения «Койдин» для принятия решения о проведении публичных слушаний по ним или об их отклонении, либо направлении на доработку;

- предоставляет по запросам представительного органа сельского поселения «Койдин», представительного органа муниципального района «Койгородский», заключения по обоснованию возможности принятия решений, материалы и иную информацию, необходимые для проведения публичных слушаний;

- осуществляет подготовку проектов решений представительного органа сельского поселения «Койдин» по вопросам публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности;

- осуществляет подготовку документации по планировке территории сельского поселения «Койдин» за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

- осуществляет в части своей компетенции проверку проектной документации по планировке территории сельского поселения «Койдин» на соответствие требованиям документов территориального планирования Российской Федерации и Республики Коми, схеме территориального планирования муниципального района «Койгородский», Генеральному плану сельского поселения «Койдин», требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;

- по результатам публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории сельского поселения «Койдин» Главе сельского поселения «Койдин» на утверждение или отклоняет ее для доработки;

- осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц в соответствии с решениями Комиссии по застройке и документацией по планировке территории градостроительных планов земельных участков;

- предоставляет по запросам Комиссии заключения по вопросам, выносимым в соответствии с настоящими Правилами, на ее рассмотрение;

- осуществляет ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию о землепользовании и застройке, содержащуюся в настоящих Правилах, утвержденной документации по планировке территории сельского поселения «Койдин», в пределах своей компетенции;

- согласовывает проектную документацию на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства в части ее соответствия настоящим Правилам, исходно-разрешительной документации;

- осуществляет контроль за проведением инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий (от выдачи разрешения до получения отчетов по инженерным изысканиям) и исполнительных съемок, в том числе в электронном виде, для формирования единого фонда инженерных изысканий на территории сельского поселения «Койдин»;

- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий (в отношении территории, занятой земельными участками, находящимися в собственности сельского поселения «Койдин») и выполняет все действия, необходимые для их заключения,

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Койдин», выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков или права их аренды в целях изъятия земельных участков, резервирования земель для муниципальных нужд, а также для совершения сделок с земельными участками, расположенными как в границах сельского поселения «Койдин», так и за его пределами;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Койдин», осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Койдин», осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Койдин», осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Койдин», осуществляет предоставление необходимых для ведения информационной системы градостроительной деятельности сведений в администрацию муниципального района «Койгородский»;

- выполняет иные обязанности в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3) в рамках мероприятий по принудительному прекращению прав пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- в отношении земельных участков, находящихся в ведении сельского поселения «Койдин», осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

4. Глава сельского поселения «Койдин» по вопросам подготовки и применения настоящих Правил землепользования и застройки:

- принимает решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения «Койдин» и о проектах внесения в них изменений, обеспечивает опубликование (обнародование) указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии по землепользованию и застройке;

- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил и по проектам внесения в них изменений;

- принимает решения о направлении проекта Правил и проектов внесения в них изменений в представительный орган сельского поселения «Койдин» или об их отклонении;

- по результатам публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- 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;

- принимает решения о подготовке документации по планировке территории сельского поселения «Койдин» в случаях, перечисленных в части 3 статьи 11 настоящих Правил;

- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории сельского поселения «Койдин»;

- принимает решения о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд сельского поселения «Койдин» на основании документации по планировке территории;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Уполномоченным органом, осуществляющим функции распоряжения, владения и управления земельными участками, находящимися в собственности муниципального района «Койгородский», и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в соответствии с действующим законодательством является администрация муниципального района «Койгородский» (далее также - уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения земельными участками).

В части вопросов регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения «Койдин» уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения земельными участками, в пределах своей компетенции:

1) в части оформления прав пользования земельными участками, находящимися в собственности муниципального района «Койгородский», и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена:

- принимает решение по распоряжению земельными участками;

- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;

- выступает арендодателем земельных участков;

- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;

- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;

- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;

- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками;

- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципальной собственности на земельные участки, а также возникновения и прекращения ограничений и обременений на земельные участки, прекращения в установленных случаях прав третьих лиц на земельные участки;

2) в части мероприятий по организации землепользования, проведению кадастровых работ и планирования территории:

- взаимодействует с администрацией сельского поселения «Койдин» по вопросам разработки и утверждения проектов планировки и проектов межевания жилых кварталов существующей застройки, а также иных территорий сельского поселения «Койдин» в целях оформления права собственности сельского поселения «Койдин» на земельные участки, занятые существующими объектами социальной инфраструктуры, иными объектами, зарегистрированными в собственности сельского поселения «Койдин»;

- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий (в отношении территории, занятой земельными участками, находящимися в собственности муниципального района, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена) и выполняет все действия, необходимые для их заключения,

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков или права их аренды в целях изъятия земельных участков, резервирования земель для муниципальных нужд, а также для совершения сделок с земельными участками, расположенными как в границах сельского поселения «Койдин», так и за его пределами;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет оформление, учет, выдачу и хранение правоудостоверяющих и иных документов на землю, а также в соответствии с законодательством предоставляет юридическим и физическим лицам, органам власти информацию по вопросам землепользования;

- осуществляет сбор технических условий для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, предусмотренных действующим законодательством, предоставляет указанную информацию в администрацию сельского поселения «Койдин»;

- осуществляет ведение информационной системы градостроительной деятельности;

- осуществляет оценку наличия свободных земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства объектов капитального строительства на основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, предоставляет указанную информацию в администрацию сельского поселения «Койдин».

3) в рамках мероприятий по принудительному прекращению прав пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- в отношении земельных участков, находящихся в ведении муниципального района «Койгородский», осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- осуществляет согласование проектов границ резервируемых для государственных нужд земель и (или) изымаемых для государственных нужд земельных участков, готовит проекты правовых актов главы администрации муниципального района «Койгородский» о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории;

- обеспечивает государственную регистрацию решений об изъятии земельных участков, прекращении прав землепользователей на земельные участки при состоявшемся изъятии земель;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

6. Глава муниципального района «Койгородский»:

- принимает решения о резервировании земель для муниципальных нужд муниципального района «Койгородский», об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории муниципального района.

7. Муниципальные учреждения, специализированные организации взаимодействуют с органами местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения «Койдин» в порядке, установленном действующим законодательством, на основании актов органов местного самоуправления, а также актов должностных лиц органов местного самоуправления либо соответствующих соглашений, договоров.

8. Органы местного самоуправления сельского поселения «Койдин» вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района «Койгородский» о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета сельского поселения «Койдин» в бюджет муниципального района «Койгородский» и в ином порядке.

Органы местного самоуправления сельского поселения «Койдин» вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района «Койгородский» о принятии части полномочий муниципального района «Койгородский» за счет субвенций, предоставляемых из бюджета муниципального района «Койгородский» в бюджет сельского поселения «Койдин» и в ином порядке.

Указанные соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать положения, устанавливающие порядок выполнения переданных полномочий, порядок действия и прекращения действия соглашения, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций, необходимых для осуществления передаваемых полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение соглашений.

9. Органы местного самоуправления сельского поселения «Койдин» участвуют в процессе применения настоящих Правил на основании Устава сельского поселения «Койдин», положений о структурных подразделениях органов сельского поселения «Койдин». Непосредственные вопросы взаимодействия органов, структурных подразделений и должностных лиц, вопросы прохождения и согласования документов устанавливаются Регламентами взаимодействия, утверждаемым уполномоченными органами сельского поселения «Койдин» и муниципального района «Койгородский».

Указанные органы в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимую для проведения публичных слушаний в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

Глава 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков

1. Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального района «Койгородский» и сельского поселения «Койдин».

2. Планировка территории сельского поселения «Койдин» осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

- проектов планировки территории (без проектов межевания в их составе);

- проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

- проектов межевания территории без разработки проектов планировки территории при условии необходимости выполнения такого проекта в границах планировочного элемента, утвержденных в установленном порядке;

- градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) (может осуществляться в составе проектов межевания).

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории сельского поселения «Койдин» принимаются (за исключением случаев, предусмотренных законодательством) администрацией сельского поселения «Койдин» с учетом требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы элементов планировочной структуры, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

б) границы территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков, кроме территорий для государственных и муниципальных нужд;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории, которые разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 настоящей части, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, не входящих в границы территорий общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе для государственных или муниципальных нужд;

3) проекты межевания территории с градостроительными планами земельных участков в их составе, которые разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

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

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых выписок о земельных участках.

5. 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, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

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

в) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов - границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к существующим видам линейных объектов;

г) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

д) границы земель, планируемых к резервированию, либо земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

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

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

6. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своем составе предложения по изменению (конкретизации, уточнению) положений настоящих Правил в части границ территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования, и содержания регламентов использования территорий указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений, и указанные положения этих проектов вступают в силу после их соответствующих согласований, утверждений и далее внесения в Правила этих изменений.

7. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной Правительством РФ в соответствии с действующим федеральным законодательством.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке Главой сельского поселения «Койдин».

3. Состав градостроительных планов земельных участков установлен статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;

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

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

- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях приобретения прав на земельные участки.

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

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территории.

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

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. При разделении земельных участков должны быть обеспечены проезды и проходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок вновь образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке и застроенных территорий, не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать в себя и проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории подготавливается градостроительный план земельного участка.

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

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территории без учета прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащими им правами на приобретение прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные жилые дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

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

I - установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения «Койдин»;

II - формирование земельных участков посредством проведения землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с установленными границами земельных участков в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Результатом первой стадии являются:

1) градостроительные планы земельных участков, в составе которых содержится информация, определенная частью 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) установленные границы земельных участков - выделение элементов планировочной структуры для формирования и предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с ним – статьей 11 настоящих Правил.

8. Установленные границы земельных участков в составе документации по планировке территории, утвержденные (за исключением случаев, установленных законодательством) Главой сельского поселения «Койдин», являются основанием для второй стадии действий - формирования земельных участков посредством производства землеустроительных работ.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка (в пределах, не превышающих нормативно обусловленные показатели), в документацию по планировке территории вносятся изменения в порядке, который может быть установлен постановлением администрации сельского поселения «Койдин».

9. Результатом второй стадии являются:

1) проект границ земельных участков;

2) кадастровые паспорта земельных участков.

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

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства и получения разрешения на его строительство.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством, статьей 23 настоящих Правил.

11. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства объектов капитального строительства, в том числе через торги, могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи и установлены градостроительные регламенты либо целевое назначение (в случаях, когда регламент использования территорий не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет, в том числе подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

12. Градостроительная подготовка территории может осуществляться по инициативе главы и органов местного самоуправления сельского поселения «Койдин», физических и юридических лиц, а также по инициативе иных субъектов, установленных статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территории (по решению, принятому администрацией сельского поселения «Койдин») и формирование земельного участка, устанавливаются постановлением Главы сельского поселения «Койдин».

Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

1. Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными актами муниципального района «Койгородский» и сельского поселения «Койдин» применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства;

6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;

7) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения линейных объектов капитального строительства;

8) градостроительная подготовка территорий зеленых насаждений общего пользования в целях создания зон отдыха (благоустройства, дополнительного озеленения, предоставления земельных участков для возведения объектов капитального строительства в соответствии с разрешенными видами использования для таких зон), предназначенных для обслуживания населения;

9) иным случаям.

2. Настоящей статьей и статьями 15 - 23 главы 5 настоящих Правил регламентируются вопросы градостроительной подготовки территории, отнесенные Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к компетенции сельского поселения «Койдин» (подготовка документации по планировке территории, установление границ и формирование земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Койдин»).

Вопросы градостроительной подготовки территории, отнесенные Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к компетенции муниципального района «Койгородский», регулируются нормативными правовыми актами муниципального района «Койгородский».

Статья 15. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства

1. Лица, заинтересованные в установлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства объектов капитального строительства и проведении за собственный счет работ по градостроительной подготовке территорий, обращаются в администрацию сельского поселения «Койдин» с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной письменной форме, если иное не установлено постановлением администрации сельского поселения «Койдин».

В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться:

- указание территории, в пределах которой заявитель предполагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

- инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения испрашиваемого земельного участка;

- запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе администрации сельского поселения «Койдин» градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки и межевания территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа обеспечивает заявитель.

2. В установленный законодательством срок администрация сельского поселения «Койдин» подготавливает заявителю градостроительное заключение, которое содержит указание о возможности или невозможности выделения испрашиваемого земельного участка по испрашиваемому виду использования - о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

В случае возможности выделения земельного участка осуществляет подготовку проекта постановления администрации сельского поселения «Койдин» содержащего:

а) решение по планировке территории посредством подготовки проекта межевания территории (в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий элемента планировочной структуры, где такой участок располагается) или проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки;

б) обязанность заявителя обеспечить за свой счет подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по установлению границ земельного участка, и на основе этой информации подготовку, проверку, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;

в) указание на то, что риск выявления отсутствия на соответствующей территории свободного от прав третьих лиц земельного участка лежит на заявителе;

г) иные требования в соответствии с действующим градостроительным законодательством, настоящими Правилами, а также принятыми в их развитие нормативными правовыми актами.

3. Свободный от прав третьих лиц земельный участок может быть предоставлен заявителю в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, статьей 41 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию прав собственности на построенный объект.

Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе органов местного самоуправления

1. Органы местного самоуправления сельского поселения «Койдин» и муниципального района «Койгородский» обладают правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территории существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

- регулярного предоставления сведений в администрацию муниципального района «Койгородский», подлежащих включению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- осуществляемых на основании утвержденного администрацией сельского поселения «Койдин» плана работ по планировке и межеванию не разделенной на земельные участки территории поселения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам, заключаемым с физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством.

4. Неотъемлемыми приложениями к договору, заключаемому с победителем конкурса на выполнение работ по разработке документации по планировке территории, являются:

- решение о способе планировки территории;

- градостроительное задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;

- исходные данные, передаваемые заказчиком исполнителю в соответствии с градостроительным заданием, прилагаемым к договору.

5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положение об обязанностях в частях:

- получения согласования администрацией сельского поселения «Койдин» документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 8 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, в соответствии с земельным законодательством, статьями 24, 25 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;

- постановку на кадастровый учет земельного участка, подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;

- иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников капитального строительства

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены земельные участки и не произведен их государственный кадастровый учет, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе выходить с инициативой по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания регламента использования территорий применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка, ранее сформированного и прошедшего кадастровый учет земельного участка;

- выполнения действий в соответствии со статьей 21 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном главой 10 настоящих Правил.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями смежных земельных участков, вправе осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

- на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования, а также требований земельного законодательства.

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе исполнительно-распорядительного органа местного самоуправления либо лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях

1. Лица, не владеющие объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц, территорий путем подготовки и направления в уполномоченный орган местного самоуправления:

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

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой сельского поселения «Койдин», в том числе с учетом предложений, определенных пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

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

1) регламентов использования территорий, действие которых распространяется на такую территорию;

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

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

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

5) включение объектов капитального строительства (многоквартирных домов), подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, в соответствующий перечень адресов, утверждаемый в установленном порядке.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют регламенту использования территорий.

В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных [пунктами 5](consultantplus://offline/main?base=RLAW140;n=72246;fld=134;dst=100537) и 6 части 3 и [абзацем первым настоящей статьи](consultantplus://offline/main?base=RLAW140;n=72246;fld=134;dst=100528).

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

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

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

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

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

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю, на земельные участки, находящиеся в собственности Республики Коми или муниципальной собственности, законом республики Коми установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определенных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, подпунктами 1, 2 настоящей части.

6. Исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления осуществляет градостроительную подготовку застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий:

- по инициативе собственников объектов капитального строительства, а также лиц, не имеющих во владении или пользовании объекты капитального строительства на соответствующих территориях;

- путем реализации самостоятельной инициативы.

Исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления осуществляет:

- подготовку проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных жилых домов, и направление таких проектов на утверждение в представительный орган сельского поселения «Койдин»;

- подготовку в соответствии с генеральным планом сельского поселения «Койдин», планом реализации генерального плана сельского поселения «Койдин», настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждение такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовку указанных решений;

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

- подготовку предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части содержания регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам;

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

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

Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства по инициативе заявителей

1. Физические и юридические лица, предприниматели, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры) из состава муниципальных земель с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении жилищного и иного строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, подают заявление в уполномоченный исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления.

2. В установленный законодательством срок заявителю подготавливается и направляется ответ о возможности (невозможности) реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану сельского поселения «Койдин», настоящим Правилам, в которой должна содержаться одна из следующих позиций:

1) отклонить заявление по причине его несоответствия генеральному плану сельского поселения «Койдин», настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц, либо в отношении данной территории уже заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, действующий на момент рассмотрения заявления;

2) согласовать намерение заявителя путем подготовки градостроительного заключения об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного или иного строительства.

3. Срок действия договора определяется сроком действий обязательств заявителя по итогам аукциона.

4. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории в целях жилищного и иного строительства.

Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе исполнительно-распорядительного органа местного самоуправления

1. Администрация сельского поселения «Койдин» участвует в градостроительной подготовке территории с целью формирования земельных участков из состава сельских земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- по инициативе заявителей, реализуемой в порядке статьи 20 настоящих Правил;

- в порядке выполнения полномочий, определенных законодательством о градостроительной деятельности.

2. Администрация сельского поселения «Койдин», руководствуясь планом реализации генерального плана сельского поселения «Койдин», настоящими Правилами, осуществляет подготовку проектов следующих документов:

1) проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры и одновременно - границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) комплекта документов и материалов путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства, на проведение работ по градостроительной подготовке территорий.

Администрация сельского поселения «Койдин» вправе передать полномочия по осуществлению указанных действий администрации муниципального района «Койгородский».

3. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные главой 6 настоящих Правил.

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Установление границ земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми.

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

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

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

- исполнительно-распорядительного органа местного самоуправления, обеспечивающего посредством градостроительной подготовки территорий выделение земельных участков, свободных от прав третьих лиц, в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям в целях осуществления на этих участках строительства;

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

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам, предпринимателям для возведения объектов некапитального строительства (временных построек) в целях обслуживания населения, осуществляет администрация муниципального района «Койгородский» (до разграничения права собственности на земельные участки).

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

До установления красных линий проектом планировки границы территории общего пользования определяются границами земельных участков, примыкающих к территориям общего пользования.

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

Не допускается увеличение земельных участков за счет территорий общего пользования.

3. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям на торгах (в случаях, предусмотренных действующим земельным законодательством, в ином порядке) в аренду, продолжительность которой не может превышать пяти лет.

Порядок предоставления указанных земельных участков устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района «Койгородский».

4. На территориях общего пользования могут размещаться:

- сооружения, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания (киоски, павильоны);

- декоративные зеленые насаждения;

- малые формы благоустройства;

- подпорные стенки, парапеты, ограждения, заборы и т.п.;

- объекты санитарной уборки, общественные туалеты;

- объекты наружного освещения и рекламы;

- памятники, объекты монументального искусства, фонтаны и т.п.

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

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

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также в случаях, если эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим или юридическим лицам, предпринимателям. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается органами местного самоуправления, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территорий;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

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

а) исполнительно-распорядительного органа местного самоуправления;

б) физических или юридических лиц, предпринимателей (в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с установлением границ из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам, предпринимателям);

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

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года.

5. Организации, ответственные за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, готовят заключения о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

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

Администрация сельского поселения «Койдин» вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в Администрацию сельского поселения «Койдин», о создании автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям вправе подавать:

1) собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, собственники земельных участков, объектов капитального строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 настоящей части, направляют в Администрацию сельского поселения «Койдин» документацию по планировке территории и обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Администрация сельского поселения «Койдин» в срок не более 30 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц на смежных земельных участках.

В случае положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке проектной документации;

- лица, указанные в пункте 2 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим или юридическим лицам, предпринимателям, земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 настоящей части и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

7. Порядок определения технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

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

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

8. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за их эксплуатацию.

9. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в уполномоченный исполнительно-распорядительный орган за предоставлением соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

При подготовке проектной документации по планировке территории устанавливаются земельные участки для головных сооружений по инженерному обеспечению территории и трассировке магистральных коммуникаций (линейных объектов) в соответствии с генеральными схемами, утвержденными документацией по территориальному планированию территории муниципального района, где определены принципиальные вопросы их размещения. Кроме того, решаются вопросы определения параметров территорий общего пользования в красных линиях в зависимости от классификации улиц и технических коридоров линейных объектов в соответствии с действующими строительными нормами и правилами (либо техническими регламентами после их принятия), то есть устанавливаются и утверждаются поперечные профили улиц. При подготовке проектов планировки решаются вопросы размещения внеплощадочных инженерных коммуникаций с целью определения точек подключения для объектов капитального строительства при подготовке градостроительных планов земельных участков.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в пакете документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном действующим законодательством, статьями 24, 25 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами.

Глава 6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА

ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ

Статья 24. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель являются:

- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;

- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;

- предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов либо без проведения предварительного согласования места размещения объектов в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

Статья 25. Особенности предоставления земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, находящихся в собственности муниципального района «Койгородский», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - решениями представительного органа муниципального района «Койгородский», постановлениями администрации муниципального района «Койгородский».

Порядок предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Койдин», определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - решениями представительного органа сельского поселения «Койдин», постановлениями администрации сельского поселения «Койдин».

2. Предоставление земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 21 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном жилом доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством посредством выполнения проекта межевания в целях установления нормируемых размеров земельного участка на момент строительства такого жилого дома.

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

4. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 15, 16 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям на торгах, за исключением случаев, установленных законодательством, а в случае, если это предусмотрено законодательством Республики Коми - муниципальными нормативными правовыми актами муниципального района «Койгородский».

5. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 17 - 20 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами муниципального района «Койгородский».

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

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил, из состава территорий общего пользования для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством, муниципальными нормативными правовыми актами.

7. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля для осуществления сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей осуществляется в соответствии с федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

8. Предоставление земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом о личном подсобном хозяйстве.

9. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве.

10. Предоставление земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан.

При этом не допускается предоставление гражданам и их объединениям для дачного строительства земельных участков, находящихся на землях сельскохозяйственного назначения.

11. Предоставление земельных участков гражданам и их объединениям для дачного строительства на землях сельскохозяйственного назначения возможно при соблюдении следующих условий:

- внесения в установленном порядке соответствующих изменений в документы территориального планирования;

- внесения в установленном порядке изменений в настоящие Правила в части изменения вида территориальной зоны;

- разработки проекта планировки и проекта межевания территории на квартал, в границах которого расположен предоставляемый земельный участок, внесения соответствующих изменений в указанные документы (при их наличии);

- определения условий подключения к инженерным сетям, обеспечения инженерной подготовки территории;

- обеспечения требований норм пожарной и санитарной безопасности.

Глава 7 УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ФИКСАЦИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬ ПУБЛИЧНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Статья 26. Общие положения о землях публичного использования

1. К землям публичного использования относятся земли, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (территории зеленых насаждений общего пользования, улиц, площадей, зон отдыха, для прохода, проезда, технических коридоров обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), устанавливаются в документации по планировке территории и отображаются в виде границ зон действия публичных сервитутов, иными графическими методами.

2. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьей 27 настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях и в порядке, определенных статьей 28 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без подготовки предложений в администрацию сельского поселения «Койдин» об установлении или изменении границ земель публичного использования.

3. Правообладатели земельных участков освобождаются от уплаты земельного налога в отношении части земельного участка, для которой установлен публичный сервитут.

Статья 27. Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) красные линии на подлежащих освоению территориях устанавливаются впервые и образуют границы ранее не существовавших территорий общего пользования и одновременно с ними - границы элементов планировочной структуры;

2) изменяются красные линии без установления и (или) изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением и (или) изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменения красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в т.ч. для государственных и муниципальных нужд) в пределах элементов планировочной структуры;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Статья 28. Фиксация границ земель публичного использования

1. Фиксация границ земель публичного использования - отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации.

2. При фиксации границ земель публичного использования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

1) красные линии;

2) границы зон действия публичных сервитутов (в случае их установления).

3. Субъектами согласования являются правообладатели смежных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

4. Администрация сельского поселения «Койдин» направляет извещение определенным в части 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

1) место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий документацией по планировке территории;

2) лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона, электронной почты;

3) дата истечения срока, в течение которого возможно направление письменных заключений в отношении проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не может превышать один месяц со дня направления извещения.

5. По истечении десяти дней с последнего дня приема письменных заключений заинтересованных лиц Глава сельского поселения «Койдин» может утвердить, направить на доработку или отклонить проект красных линий.

Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

1. Регламент использования территорий не устанавливается для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

2. Использование земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным Кодексом Российской Федерации и лесным законодательством.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным Кодексом Российской Федерации и водным законодательством.

Порядок использования и охраны земель особо охраняемых природных территорий регулируется Земельным Кодексом Российской Федерации и законодательством об особо охраняемых природных территориях

Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

1) внесения изменений в Генеральный план сельского поселения «Койдин»;

2) внесения изменений в настоящие Правила;

3) по документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

в) проектов межевания территории вне состава проекта планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;

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

5) предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом сельского поселения «Койдин», настоящими Правилами.

3. Выносимые на публичные слушания проекты документов, заявлений должны соответствовать требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам.

4. Органом местного самоуправления, уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности и на подготовку проектов постановлений по вопросам градостроительной деятельности, является Администрация сельского поселения «Койдин».

5. Предметом публичных слушаний являются:

1) вопросы соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) документы, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления сельского поселения «Койдин» в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

8. Выявление мнений участников публичных слушаний не влечет обязанности органа, принимающего решение с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

9. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с учетом всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний не состоявшимися.

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

1) в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила - не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний;

2) в случае обсуждения проекта документации по планировке территории - не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний;

3) в случае обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства - не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, заключения о результатах публичных слушаний.

12. Публичные слушания проводятся в рабочие дни с 16-00 до 20-00 часов и в нерабочие дни с 09-00 до 18-00 часов.

13. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями статей 31 – 35 настоящих Правил.

14. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несет соответствующий орган местного самоуправления сельского поселения «Койдин», физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проекты документов, заявления по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Совет депутатов сельского поселения «Койдин» или Глава сельского поселения «Койдин».

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

д) наименование органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

3. Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня указанного опубликования (обнародования).

4. Опубликованию (обнародованию), кроме решения о назначении публичных слушаний по проекту, подлежат графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

5. Перед началом обсуждений участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступления участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний - вопросы, определенные частью 8 статьи 32, частью 9 статьи 33, частью 14 статей 34 – 35 Правил.

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

7. С учетом положений протокола сельского поселения «Койдин» подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

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

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку проекта рекомендаций Главе сельского поселения «Койдин».

Статья 32. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть: федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления сельского поселения «Койдин», заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие соответствующие предложения по изменению настоящих Правил.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний администрации сельского поселения «Койдин», Комиссии, Главы сельского поселения «Койдин», и Совета сельского поселения «Койдин», устанавливаются статьями 31 - 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом сельского поселения «Койдин», положением о Комиссии.

3. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители сельского поселения «Койдин», правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в поселении, иные заинтересованные лица.

Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в регламент использования территорий в составе настоящих Правил, проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории.

4. Если по результатам публичных слушаний по проекту, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, выявилась необходимость внесения изменений в проект, администрация сельского поселения «Койдин» может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

Статья 33. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту документации по планировке территории, могут быть: орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления сельского поселения «Койдин», заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее - подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний администрации сельского поселения «Койдин», Комиссии, Главы сельского поселения «Койдин» и Совета сельского поселения «Койдин» устанавливаются статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом сельского поселения «Койдин», положением о Комиссии.

3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенные на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории Генеральному плану сельского поселения «Койдин»;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки существующих правовых фактов;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

5) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

7) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

8) земельные участки, предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировок без проектов межевания в составе проекта планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1 – 3, 5, 6, установленные в настоящей части.

В случае принятия решения о проведении публичных слушаний по проектам межевания территории, подготовленным в виде отдельного документа, предметом обсуждения на публичных слушаниях являются вопросы 1 – 4, 7 - 9, установленные настоящей частью.

5. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

6. Если по результатам публичных слушаний по проекту, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, выявилась необходимость внесения изменений в проект, администрация сельского поселения «Койдин» может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний администрации сельского поселения «Койдин», Комиссии, Главы сельского поселения «Койдин» и Совета сельского поселения «Койдин» устанавливаются статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом сельского поселения «Койдин», положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяются настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе регламента использования территорий установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

4. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, не будет оказано негативных воздействий на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

6. В заявлении отражается содержание запроса, и даются идентификационные сведения о заявителе.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу, указанием мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информацию о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей); грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) - обоснование того, что реализацией данных предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться и иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

10. Заявление должно содержать также обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

11. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний администрации сельского поселения «Койдин», Комиссии, Главы сельского поселения «Койдин» и Совета сельского поселения «Койдин» устанавливаются статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом сельского поселения «Койдин», положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных регламентом использования территорий минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

4. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление - выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

6. В заявлении отражается содержание запроса, и даются идентификационные сведения о заявителе - правообладателе земельного участка.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 8 статьи 34 настоящих Правил.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений по градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что предполагаемая постройка не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

10. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

11. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

Глава 9. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХНУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Статья 36. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. По результатам принятия решений уполномоченными органами об изъятии земельных участков для государственных нужд и муниципальных нужд, при необходимости, должны быть подготовлены проекты решений о внесении изменений в настоящие Правила, а также в документацию по планировке территории.

Статья 37. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных и муниципальных нужд, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3. Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;

- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

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

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

- обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;

- схему резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель;

- сведения о земельных участках, права на которые ограничиваются решением о резервировании земель, в объеме, необходимом для внесения в государственный кадастр недвижимости.

4. Решение о резервировании земель подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

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

а) по истечении указанного в решении срока резервирования земель;

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

в) отмена решения о резервировании;

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

д) решение суда, вступившее в законную силу.

Статья 38. Условия установления публичных сервитутов

1. Глава сельского поселения «Койдин» вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, предпринимателям, публичных сервитутов, связанных 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 природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Установление публичных сервитутов производится постановлением администрации сельского поселения «Койдин» об установлении публичного сервитута на основании утвержденного проекта межевания территории – в течение 30 дней со дня его утверждения (внесения в него соответствующих изменений). При этом результаты публичных слушаний по утверждению (внесению изменений) проекта межевания территории признаются результатами общественных слушаний, предусмотренных статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Глава 10. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112001;fld=134) Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам капитального строительства, которые в соответствии с законодательством являются памятниками культурного наследия, регулируются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Статья 39. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, строительство пристроя(ев), снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьями 41, 42 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

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

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства;

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

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

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

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

- выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в главах 16, 17 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

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

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

Указанные лица вправе за счет собственных средств получить заключение лица, имеющего выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к подготовке проектной документации на виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

Статья 40. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

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

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

3. Проектная документация может подготавливаться на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и физическими, юридическими лицами, предпринимателями (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование или застройщиком самостоятельно в соответствии с законодательством.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

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

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении регламентов использования территорий, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

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

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

- иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

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

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, предпринимателем (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) 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.

6. Технические условия подготавливаются в порядке, установленном статьей 23 настоящих Правил:

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

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

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 предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

Орган местного самоуправления, осуществляющий предоставление земельных участков, не позднее чем за тридцать дней до принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

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

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

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

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

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- регламентом использования территорий территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

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

- результатами инженерных изысканий;

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

9. 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. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения Государственной экспертизы.

10. На основании утвержденной в установленном порядке проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 39 настоящих Правил.

Статья 41. Выдача разрешений на строительство

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

2. Разрешение на строительство объектов на территории сельского поселения «Койдин» выдается администрацией сельского поселения «Койдин», за исключением случаев, предусмотренных законом.

3. Выдача разрешений на строительство, в т.ч. проведение экспертизы проектной документации, производится в соответствии со статьями 49 – 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 42. Строительство, реконструкция

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

2. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Государственный строительный надзор и строительный контроль осуществляются в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 43. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо направляет в администрацию сельского поселения «Койдин» заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет оконченного строительством объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета объекта капитального строительства.

Глава 11. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. В соответствии с градостроительным законодательством администрацией муниципального района «Койгородский» создается и ведется информационная система обеспечения градостроительной деятельности - свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с принятым на основании такого порядка - правовым актом муниципального района «Койгородский».

Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности администрацией сельского поселения «Койдин» направляются сведения, копии документов и материалов, включая:

1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):

а) о Генеральном плане сельского поселения «Койдин»;

б) о настоящих Правилах и внесении в них изменений;

в) о документации по планировке территории;

г) об изученности природных и техногенных условий на основании инженерных изысканий;

д) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

е) о геодезических и картографических материалах;

2) материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:

а) результаты инженерных изысканий;

б) сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8 – 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

г) заключение государственной экспертизы проектной документации (при необходимости);

е) разрешение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

ж) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

з) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

и) акт приемки объекта капитального строительства;

к) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

л) схему, отображающую расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

м) иные документы и материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Республики Коми о градостроительной деятельности.

Глава 12. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

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

2. Муниципальный земельный контроль - система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов в области охраны землепользования.

3. Муниципальный земельный контроль ведется для обеспечения соблюдения всеми физическими и юридическими лицами требований нормативных правовых актов в целях эффективного использования земель, защиты государственных, муниципальных и общественных интересов в сфере земельных правоотношений, а также конституционных прав граждан и юридических лиц на землю, осуществление мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство).

Статья 47. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля

1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории сельского поселения «Койдин» осуществляется администрацией сельского поселения «Койдин».

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории сельского поселения «Койдин» и находящиеся в собственности, владении, пользовании, аренде и субаренде юридических и физических лиц.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

1) мониторинг использования юридическими и физическими лицами земельных участков на территории сельского поселения «Койдин»;

2) предупреждение нарушений и соблюдение законодательства и нормативных правовых актов органов местного самоуправления в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг использования юридическими и физическими лицами земельных участков на территории сельского поселения «Койдин» включает в себя:

1) учет, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

2) анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами на территории сельского поселения «Койдин»;

3) учет, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

4) контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

5. Муниципальный земельный контроль включает в себя:

1) соблюдение земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями, независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также физическими лицами;

2) контроль за соблюдением порядка переуступки права пользования землей;

3) контроль за выполнением землепользователями, собственниками, владельцами, арендаторами обязанностей по использованию земель, установленных законодательством;

4) контроль за соблюдением порядка, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке документов, удостоверяющих право на землю;

5) предоставление юридическими и физическими лицами достоверных сведений о состоянии используемых земельных участков;

6) контроль за своевременным освоением земельных участков;

7) контроль за использованием земель по целевому назначению;

8) контроль за выполнением арендаторами условий договоров аренды земельных участков;

9) контроль за своевременным освобождением земельных участков по окончании срока действия договоров аренды земельных участков;

10) контроль за своевременным и полным внесением арендной платы за земельные участки юридическими и физическими лицами, индивидуальными предпринимателями;

11) выполнение иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель.

6. Администрация сельского поселения «Койдин», ее должностные лица при выполнении возложенных на них обязанностей муниципального земельного контроля имеют право:

1) посещать организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, в том числе физических лиц;

2) запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительные документы; документы, свидетельствующие о постановке земельного участка на кадастровый учет; документы инспекции Госстройнадзора, разрешающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц - устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

3) проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах сельского поселения «Койдин», составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;

4) получать от юридических и физических лиц объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;

5) привлекать в установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;

6) обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной деятельности по муниципальному земельному контролю;

7) участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

8) участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

9) участвовать в подготовке нормативных правовых актов органов местного самоуправления, регламентирующих деятельность по вопросам рационального использования земель, а также осуществления муниципального земельного контроля;

10) вносить в установленном порядке предложения о приведении нормативных правовых актов органов местного самоуправления в соответствие с законодательством Российской Федерации;

11) вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

12) принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

13) при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в соответствующие органы для принятия мер административного воздействия.

7. Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме плановых и внеплановых выездных либо документарных проверок, проводимых по распоряжению Главы сельского поселения «Койдин».

Плановые проверки проводятся не чаще чем один раз в три года на основании разрабатываемых администрацией сельского поселения «Койдин» ежегодных планов, подлежащих доведению до сведения всех заинтересованных лиц. Внеплановые проверки проводятся в случаях:

1) истечения срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем раннее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;

2) поступления в администрацию сельского поселения «Койдин» обращений и заявлений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах:

а) возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

в) нарушения прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены).

При проведении внеплановых проверок по основаниям, указанным в пунктах «а», «б» такие проверки подлежат обязательному согласованию в органах прокуратуры в установленном законом порядке.

Особенности осуществления муниципального земельного контроля могут устанавливаться нормативными правовыми актами сельского поселения «Койдин».

8. Должностные лица органов муниципального земельного контроля обязаны:

1) соблюдать требования законодательства, нормативных правовых актов органов местного самоуправления;

2) своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством выполнять возложенные на них обязанности;

3) предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

4) проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

4. Действия администрации сельского поселения «Койдин», должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль, могут быть обжалованы субъектами земельных правоотношений в сроки и порядке, установленные действующим законодательством.

Статья 48. Ответственность за нарушение Правил

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

ЧастьII

КАРТЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Глава 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 49. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта сельского поселения «Койдин».

Настоящие Правила включают в себя:

- карту градостроительного зонирования территории пст Койдин, вовлеченной в градостроительную деятельность, в масштабе 1:2000.

На карте градостроительного зонирования территории населенного пункта сельского поселения «Койдин» для объектов градостроительной деятельности вне границ населенного пункта, в отношении которых не проведены работы по установлению границ земельных участков в порядке, установленном законодательством, границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории отображены условно. После проведения в отношении указанных земельных участков процедуры землеустройства необходимо внести изменения в настоящие Правила в порядке, установленном ст.3 Правил.

Статья 50. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования населенного пункта сельского поселения «Койдин».

На карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **индекс зоны** | **наименование зоны** |
| Ж-1 | зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-2 | зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами |
| ОД | зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| П-1 | производственная зона |
| П-2 | коммунально-складская зона |
| Р | зона рекреационного назначения |
| И | зона инженерной инфраструктуры |
| Т | зона транспортной инфраструктуры |
| СХ-1 | зона сельскохозяйственных угодий |
| CХ-2 | зона объектов сельскохозяйственного назначения |
| СП | зона специального назначения |
| РТ | зона развития территорий |

Глава 14. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 51. Карта зон с особыми условиями использования территории населенного пункта сельского поселения «Койдин».

В настоящих Правилах карта зон с особыми условиями использования территории населенного пункта сельского поселения «Койдин» совмещена с картой градостроительного зонирования территории населенного пункта сельского поселения «Койдин».

Статья 52. Виды охранных и защитных зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории населенного пункта сельского поселения «Койдин»

На карте градостроительного зонирования, совмещенной с картой зон с особыми условиями использования территории населенного пункта сельского поселения «Койдин», выделены следующие виды зон с особыми условиями использования территории:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **виды зон** | **разновидности видов зон** | **нормативно-правовое основание** |
| **1** | **2** | **3** |
| охранные зоны | охранные зоны объектов электросетевого хозяйства | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| охранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радиофикации | Федеральный закон от 07.07.2003г. № 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| охранные зоны объектов системы газоснабжения | Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» |
| охранные зоны магистральных трубопроводов | Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992г. № 9; Правила технической эксплуатации магистральных нефтепроводов, утвержденные Миннефтепромом СССР 14.12.1978 |
| охранные зоны тепловых сетей | Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» |
| охранные зоны канализационных систем и сооружений | МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации |
| придорожные полосы автомобильных дорог | Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| охранные зоны объектов воздушного транспорта | Постановление Правительства Российской Федерации от 11.03.2010г. № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»; Приказ Минтранса РФ от 18 апреля 2008 г. № 62 «Об утверждении Программы авиационной безопасности гражданской авиации Российской Федерации» |
| охранные зоны объектов водного транспорта | Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2003 г. № 71 «Об утверждении положения об особых условиях пользования береговой полосой внутренних водных путей Российской Федерации» |
| водоохранные зоны | водоохранные зоны рек, ручьев | Водный кодекс Российской Федерации |
| водоохранные зоны озер, водохранилищ |
| прибрежная защитная полоса |
| зоны охраны памятников истории и культуры | охранная зона объекта культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002г.  №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» |
| зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
| зона охраняемого природного ландшафта |
| зоны санитарной охраны | зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» |
| санитарно-защитные зоны промышлен-  ных объектов | санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03  «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов**»** |

Статья 53. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных санитарно-защитными и охранными зонами

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах санитарно – защитных зон, определяется градостроительными регламентами с учетом ограничений, определенных настоящей статьей, а так же с ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах и охранных зонах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

Земельный кодекс Российской Федерации;

Лесной кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

Федеральный закон от 04.05.1999 N 96-ФЗ "Об охране атмосферного воздуха";

Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей";

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2003 N 88 "О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 "Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий";

Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.06.2011 N 84 «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения";

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17.05.2001 N 14 "О введении в действие санитарных правил "Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01";

ГОСТ 17.1.3.13-86. Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. "Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения". Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25.06.1986 N 1790;

ГОСТ 22283-88. Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;

Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты, от 28.02.1984 N 2971-84;

Постановление правительства от 24.09.2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных, в границах таких зон»;

СНиП 2.05.06-85\*. Магистральные трубопроводы;

СП 34-116-97. Инструкция по проектированию, строительству и реконструкции промысловых нефтегазопроводов.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных и охранных зонах производственных и транспортных объектов, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные (допустимые) виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для постоянного проживания людей;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и(или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических объектов в границах санитарно-защитных зон и на территории объектов других отраслей промышленности, а также в зонах влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- объекты пищевых отраслей промышленности,

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

- здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории;

- поликлиники и ФАПы;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы;

- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- пожарные депо;

- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и(или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических объектов допускается размещать новые профильные, однотипные объекты при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

4. В охранных зонах ЛЭП, без письменного согласия организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- вести строительство, производить капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- осуществлять всякого рода горные, погрузочно-разгрузочные, дноуглубительные, землечерпальные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников;

- располагать полевые станы;

- устраивать загоны для скота, сооружать проволочные ограждения, шпалеры для садов, а также производить полив сельскохозяйственных культур;

-осуществлять добычу рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова;

- устраивать водопои;

- производить колку и заготовку льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- устраивать проезды машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- производить земляные работы на глубине более 0,3 м, на вспахиваемых землях - на глубине более 0,45 м, а также планировку грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

Санитарно-защитные зоны от воздействия электрического поля воздушных линий электропередач (ВЛ) напряжением 330 кВ и выше расположены в границах охранных зон воздушных линий электропередач (ЛЭП).

5. Зоны охраны объекта культурного наследия (охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта) устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории.

Состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В охранной зоне в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

В зоне охраняемого природного ландшафта устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами Республики Коми.

До разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия любая деятельность в границах зоны охраны объектов культурного наследия, обозначенной на карте статьи 51, осуществляется по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия Республики Коми.

Статья 54. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных водоохранными зонами и зонами санитарной охраны источников водоснабжения.

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах водоохранных зон, определяется градостроительными регламентами применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей и ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к водоохранным зонам.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

ГОСТ 17.1.3.13-86. Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25.06.1986 N 1790;

Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.1991.

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные (допустимые) виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов.

Запрещенные виды использования земельных участков, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам, и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

5. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров - в размере 50 (пятьдесят) метров,

- от десяти до пятидесяти километров - в размере 100 (сто) метров,

- от пятидесяти километров и более - в размере 200 (двести) метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.

Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

6. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет

- тридцать метров для обратного или нулевого уклона;

- сорок метров для уклона до трех градусов;

- пятьдесят метров, для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

7. Зона санитарной охраны источника питьевого водоснабжения устанавливается в соответствии с [СанПиН 2.1.4.1110-02](http://soyuzproekt.ru/ntd/10219.htm) «2.1.4. ПИТЬЕВАЯ ВОДА И ВОДОСНАБЖЕНИЕ НАСЕЛЕННЫХ МЕСТ. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Зона санитарной охраны (ЗСО) - территория, включающая источник водоснабжения и/или и прилегающую территорию. ЗСО состоит из трех поясов, для каждого из которых устанавливаются особые режимы хозяйственной деятельности и охраны.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения [водозаборных сооружений](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B7%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D1%81%D0%BE%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F), площадок всех [водопроводных сооружений](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D1%81%D0%BE%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F) и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и [водозаборных сооружений](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B7%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D1%81%D0%BE%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F) от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

Первый пояс ЗСО скважин представляет собой окружность радиусом 30-50 м, центр которой находится в точке расположения источника водоснабжения. Если таких источников несколько (несколько скважин), то следует выделять несколько окружностей с центром в каждой из скважин.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Размер пояса строго режима охраны может быть сокращен государственным органом санитарно-эпидемиологического надзора на основании проекта.

Статья 55. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления и подтопления паводком

1. Зоной катастрофического затопления является территория, на которой затопление имеет глубину 1,5 м и более и может повлечь за собой разрушение зданий и сооружений, гибель людей, вывод из строя оборудования предприятий, уничтожение других материальных ценностей (СНиП 2.07.01-89).

Катастрофическое затопление является основным последствием гидродинамической аварии гидротехнических сооружений (далее ГТС) и заключается в стремительном затоплении волной прорыва нижерасположенной местности и возникновении наводнения.

Катастрофическое затопление характеризуется следующими параметрами: высотой и скоростью волны прорыва, расчетным временем прихода гребня и фронта волны прорыва в соответствующий створ, максимальной глубиной затопления участка местности, длительностью затопления территории, границами зоны возможного затопления.

На свободных от застройки территориях вероятного катастрофического затопления необходимо до начала их использования выполнить мероприятия по инженерной защите и подготовке затапливаемых территорий путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования; берегоукрепления; организации и очистки поверхностного стока; дренирования территории.

На застроенных территориях допустима реконструкция зданий и строений, не влекущая за собой увеличения существующей плотности, при условии отсутствия жилых помещений на первых этажах зданий.

В пределах зоны катастрофического затопления запрещается размещение новых объектов капитального строительства (новое строительство) без инженерной защиты территории от затопления.

2.В пределах зоны затопления паводком запрещается размещение объектов капитального строительства (новое строительство) без инженерной защиты территории от затопления.

Защита от затопления паводком осуществляется на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования; берегоукрепления; организации и очистки поверхностного стока; дренирования территории.

В случае невозможности защиты территории от затопления паводками необходимо предусмотреть вынос существующих строений и не осуществлять размещение новых объектов капитального строительства (новое строительство).

ЧастьIII

РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Глава 15. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 56. Общие положения о регламентах использования территорий и их применении

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Регламент использования территорий территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

2. Регламент использования территорий не устанавливается на земельные участки, указанные в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

3. Порядок использования земель сельского поселения «Койдин» определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на карте градостроительного зонирования (территориальные зоны), где отображаются границы и кодовые обозначения зон с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах территории объектов культурного наследия, определяются с учетом ограничений по использованию такой территории, установленных в соответствии с федеральными законами.

Для каждой из территориальных зон Правилами установлен регламент использования территории.

В отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон устанавливают градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

При этом границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной территориальной зоне, выделенной на карте территориального зонирования.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Границы территориальных зон и регламенты использования территорий устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требований об учете прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются (или планируются к размещению) объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям генерального плана, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам.

При этом границы территориальных зон устанавливаются в увязке с территориальными объектами, имеющими однозначную картографическую проекцию:

- красными линиями;

- границами земельных участков;

- границами или осями полос отвода для коммуникаций;

- границами населенных пунктов;

- административными границами сельского поселения «Койдин»;

- естественными границами природных объектов;

- линиями магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположенных направлений;

- иными границами, отраженными в составе базисного плана земельного кадастра.

Границы территориальных зон должны обладать свойством однозначной идентификации, иметь картографическую координатную привязку.

Местоположение границ территориальных зон может быть уточнено в документации по планировке территории и иных документах, принимаемых в соответствии с законодательством и нормативно-правовыми актами, с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

5. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, их границы на карте зон с особыми условиями использования территорий и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в их пределах указаны в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации и Республики Коми.

К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений и отображенных на картах главы 13 Правил, регламенты использования территорий применяются с учетом установленных ограничений.

6. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории сельского поселения «Койдин», разрешенным считается такой вид использования, который соответствует:

- регламентам использования территории;

- ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках статьи 57 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и требований регламентов использования территории в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этом случае необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, установленном статьей 42 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 40 настоящих Правил, иных случаев, установленных действующим законодательством);

- при изменении одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если не затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. В этом случае собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление об изменении вида разрешенного использования земельного участка в территориальный орган Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, осуществляющий кадастровый учет земельных участков. Вид разрешенного использования земельного участка считается измененным со дня внесения соответствующих сведений о земельном участке в Государственный кадастр недвижимости.

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенное использование по специальному согласованию. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Вопрос подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

9. Регламенты использования территорий в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут включать:

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

- минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, фиксирующих «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

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

- иные параметры.

Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне и подзоне, выделенной на картах градостроительного зонирования территорий населенных пунктов сельского поселения «Койдин».

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями размеров земельных участков и параметров разрешенного использования, строительных изменений объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии их соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

Градостроительная подготовка территории и земельных участков в части информации о требованиях к инженерно-техническому обеспечению территории представлена в статье 23 настоящих Правил.

11. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования;

- в границах территорий, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Статья 57. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование** | **наименование** | **наименование** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Ж-1 | зона застройки индивидуальными жилыми домами | индивидуальные жилые дома с приусадебными участками;  личное подсобное хозяйство с возведением жилого дома;  дачные дома;  объекты коммунального обслуживания жилой застройки | малоэтажная жилая застройка;  объекты религиозного назначения;  объекты торговли и общественного питания;  объекты социально-бытового обслуживания;  гостиницы;  гаражи и ангары для сельскохозяйственной техники, грузового и коммерческого транспорта;  гараж для личного легкового автомототранспорта более чем на 2 машины | - выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур;  - содержание и разведение сельскохозяйственных животных;  - строительство и размещение гаражей для личного легкового автомототранспорта не более чем на 2 машины;  - строительство и размещение подсобных и коммунальных строений, сооружений;  -размещение детских игровых и спортивных площадок |
|
|
| Ж-2 | зона застройки малоэтажными жилыми домами | жилая застройка индивидуальными домами с придомовыми участками;  малоэтажная блокированная жилая застройка с придомовыми участками;  малоэтажная жилая застройка;  объекты коммунального обслуживания жилой застройки | объекты религиозного назначения;  объекты торговли и общественного питания;  объекты социально-бытового обслуживания;  гостиницы | -выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур;  - содержание и разведение сельскохозяйственных животных;  - строительство и размещение гаражей для личного легкового автомототранспорта не более чем на 2 машины;  - строительство и размещение подсобных и коммунальных строений, сооружений;  - размещение детских игровых и спортивных площадок |
| ОД | зона делового, общественного и коммерческого назначения | объекты коммунального облуживания;  объекты бытового обслуживания;  объекты культуры;  объекты религиозного назначения;  объекты общественного и делового управления;  объекты здравоохранения и социального обслуживания населения;  объекты образования;  объекты торговли и общественного питания;  объекты банковской и страховой деятельности;  почтовые отделения;  гостиницы;  объекты спорта и отдыха;  памятники, объекты монументального искусства, фонтаны | объекты обслуживания автотранспорта;  гаражи и ангары для сельскохозяйственной техники, грузового и коммерческого транспорта;  ветеринарные станции | - размещение гаражей и парковок для автомобилей сотрудников и посетителей;  - размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания;  - размещение детских игровых и спортивных площадок;  - благоустройство территории |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| П-1,2 | производственная зона | производственные объекты IV-Vкласса вредности;  объекты коммунально-складского назначения IV-V класса вредности;  объекты обслуживания и хранения автотранспорта;  объекты бытового обслуживания;  объекты деловое управление;  объекты энергетики и связи;  объекты водоснабжения и водоотведения;  объекты транспорта | производственные объекты III класса вредности | -гостиницы;  - объекты торговли и общественного питания;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
|
|
|
|
|
|
|
| И | зона инженерной инфраструктуры | объекты энергетики;  объекты водоснабжения и водоотведения;  объекты связи;  строительство и эксплуатация объектов электросетевого хозяйства;  объекты трубопроводного транспорта;  объекты автомобильного транспорта;  объекты железнодорожного транспорта | производственные объекты IV-V класса вредности | - объекты торговли и общественного питания;  - объекты делового управления;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
|
|
|
| Т | зона объектов транспорта | объекты воздушного транспорта;  объекты железнодорожного транспорта;  объекты автомобильного транспорта;  объекты водного транспорта; | - | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
| CХ -1,2 | зона объектов сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственные предприятия и производства;  объекты обслуживания и хранения сельскохозяйственной техники;  сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища);  земли, занятые многолетними сельскохозяйственными насаждениями (садами и другими) | - | - автомобильные дороги и места парковки транспорта;  - защитные лесополосы;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
| Р | зона рекреации | парки, скверы, пляжи, набережные;  объекты природно-познавательного туризма;  объекты охоты и рыбалки;  объекты прогулок и активного отдыха;  элементы благоустройства, малые архитектурные формы;  памятники, объекты монументального искусства, фонтаны | объекты религиозного назначения;  объекты культуры и спорта | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение объектов некапитального типа мелкорозничной торговли и общественного питания;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений; |
| СП | зона специального назаначения | размещение кладбищ, крематориев;  объекты религиозного назначения;  специализированные объекты торговли и питания;  складирование и захоронение отходов;  скотомогильники | - | - объекты делового управления соответствующего назначения;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений некапитального типа;  - благоустройство территории |
| РТ | зона развития территорий | свободные территории, планируемые для перспективного (на расчетный срок) вовлечения в градостроительную деятельность | - | - |

Статья 58. Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного использования.

1. Предельные параметры (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон делового, общественного и коммерческого назначения, производственных, инженерной инфраструктуры, объектов транспорта, объектов сельскохозяйственного назначения, рекреации и зон специального назначения настоящими Правилами не устанавливаются.

Для территориальных зон застройки жилыми домами установлены следующие предельные параметры:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **наименование показателя** | **вид территориальной зоны** | |
| **Ж-1** | **Ж-2** |
| минимальная площадь земельного участка (кв.м.): |  |  |
| индивидуальный жилой дом | 600 | 600 |
| блок-секция блокированного дома | - | 300 |
| личное подсобное хозяйство | 800 | - |
| дачное строительство | 600 | - |
| максимальная площадь земельного участка (кв.м.): |  |  |
| индивидуальный жилой дом | 2000 | 2000 |
| блок-секция блокированного дома | - | 1500 |
| личное подсобное хозяйство | 3000 | - |
| дачное строительство | 1500 | - |
| гараж для легкового автомототранспорта | 40 | 30 |
| максимальная |  |  |
| ширина участка по лицевой границе (м)  минимальная/максимальная | 15/40 | 10/25 |
| максимальное количество полных этажей | 3 | 3 |
| минимальный отступ от красной линии (м) | 0 | 3 |
| коэффициент застройки (%) | 30 | 50 |
| минимальный отступ строений от границы смежного земельного участка (м)\*: |  |  |
| жилой дом | 3 | 3 |
| баня | 3 | 3 |
| хозяйственные постройки | 1 | 1 |
| помещения для содержания животных и птицы | 10 | 10 |
| туалет, сооружение для сбора отходов | 10 | 10 |
| колодец, скважина | 5 | 5 |
| навесы, беседки, спортивные площадки | 1 | 1 |
| максимальная высота ограждения по границе, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (м) |  |  |
| сплошное ограждение | 1,5 | 1,5 |
| решетчатое (полупрозрачное) или сетчатое | 2 | 2 |
| максимальная высота ограждения между смежными земельными участки (м) |  |  |
| сплошное ограждение | 0,8 | 0,8 |
| решетчатое (полупрозрачное) или сетчатое | 2 | 2 |
| максимальное количество сельскохозяйственных животных (особей): |  |  |
| крупный рогатый скот, лошади, олени и т.п. | 4 | 2 |
| мелкий рогатый скот, свиньи и т.п. | 8 | 4 |
| плотоядные и грызуны (лиса, кролик,  нутрия, норка и т.п.) | 20 | 10 |
| домашняя птица | 20 | 10 |
| пчелосемей | 5 | - |

\* установленная норма может быть изменена путем заключения владельцами смежных земельных участков соглашения в простой письменной форме.

2. Расстояние от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки принимать в соответствии с требованиями приложения 7 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки принимать в соответствии с требованиями   
таблицы 4.4.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

4. Дизайн ограждения земельного участка по границе, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, должен соответствовать общему облику улицы. Глава сельского поселения «Койдин» утверждает требования к дизайну ограждений и отделке фасадов в отношении каждой единицы планировочной структуры в составе документации по планировке территории либо отдельным документом.

На склонах и косогорах следует устраивать подсыпки или цоколи, располагая секции горизонтально, уступами с разницей высот не более 1/4 высоты секции.

Использование колючей проволоки, иных травмоопасных материалов и изделий для устройства ограждений по границе, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, не допускается.