**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«МИХАЙЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**ТАЦИНСКОГО**  **РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Михайловское сельское поселение» Тацинского района Ростовской области (далее – Правила) являются муниципальным нормативным правовым документом градостроительного зонирования территории Михайловского поселения, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ростовской области, Уставом муниципального образования «Михайловское сельское поселение» Тацинского района Ростовской области, генеральным планом муниципального образования «Михайловское сельское поселение» Тацинского района Ростовской области (далее – поселение или муниципальное образование), а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок их применения, внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными нормативными правовыми актами местного самоуправления поселения, создают условия рационального использования территорий поселения с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории поселения, развития программы жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

**Глава 1. Общие положения**

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В целях настоящих Правил используются следующие основные понятия:

1)  **градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территории поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

2)  **градостроительная документация** – документы территориального планирования (схема территориального планирования Тацинского района, генеральный план Михайловского поселения), документы градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки) и документация по планировке территорий (проект планировки, проект межевания, градостроительный план);

3)  **градостроительное зонирование** - зонирование территорий поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

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

6)  **градостроительная подготовка территории** - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке подлежащей застройке (застроенной) территории, в соответствии с частью второй настоящих Правил, в целях комплексного освоения территории, либо в целях установления границ подлежащих застройке (застроенных) земельных участков, с последующим формированием земельных участков и предоставлением их для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, в том числе их инженерно-технического обеспечения, а также для приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки;

7)  **градостроительная подготовка земельного участка -** деятельность, осуществляемая при наличии кадастрового плана ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка, посредством подготовки градостроительного плана, подготовленного в виде отдельного документа в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, как основания для разработки проектной документации в целях строительства (на месте сносимых или без осуществления сноса объектов капитального строительства), реконструкции, инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, расположенных на этом земельном участке;

8)  **территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, водоемы и другие объекты), не подлежащие приватизации;

9)  **земельный участок** – часть территории муниципального образования, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке;

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

11)  **объекты федерального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации;

12)  **объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации;

13)  **объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывающие существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов;

14)  **многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

15)  **правообладатель земельного участка** - физическое или юридическое лицо (в том числе - Российская Федерация, Ростовская область и муниципальные образования), обладающие зарегистрированными в установленном порядке правом на земельные участки (право собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения);

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

17)  **градостроительный план земельного участка** *–* вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

18)  **виды разрешенного использования земельных участков** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования в настоящих Правилах этих видов деятельности и объектов, при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

19)  **водоохранная зона** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

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

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

23)  **инвестор** – физическое и юридическое лицо, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории муниципального образования с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в соответствии с законодательством Российской Федерации;

24)  **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 муниципального образования;

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

26)  **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.);

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

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

29)  **квартал** – основной элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от иных элементов планировочной структуры муниципального образования;

30)  **коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

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

32)  **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 вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

33)  **красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), 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);

34)  **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 предписывающие расположение внешних контуров проектируемых объектов капитального строительства, линейных объектов;

35)  **отклонения от Правил землепользования и застройки** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление 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;

36)  **сервитут частный** - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения или судебного решения;

37)  **сервитут публичный**– устанавливается муниципальным правовым актом в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний;

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

39)  **разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику (заказчику) право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

40)  **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

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

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

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

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

45)  **торги** - способ приобретения прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, проводимых в форме аукциона или конкурса.

Статья 2. Правовой статус и сфера применения Правил землепользования и застройки

1.  Настоящие Правила – это базовый правовой инструмент регулирования отношений между субъектами градостроительных отношений в сфере использования территории поселения, земельных участков и объектов капитального строительства в условиях рынка.

Правовое зонирование действует как механизм реализации планов и намерений местного сообщества по созданию благоприятной среды проживания.

Настоящие Правила являются муниципальным нормативным правовым актом, принимаемым представительным органом Михайловского поселения.

Настоящие Правила имеют обязательную юридическую силу для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений и подлежат применению на всей территории Михайловского сельского поселения.

Настоящие Правила служат основанием при разрешении споров в судебном порядке.

## Статья 3. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки

1.  Назначение настоящих Правил:

1)  обеспечение условий для реализации генерального плана поселения, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2)  создание условий для формирования земельных участков, предоставления их с применением процедуры торгов;

3)  создание условий для участия граждан в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности посредством проведения публичных слушаний;

4)  обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в области землепользования и застройки.

2.  Настоящие Правила содержат:

1)  общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);

2)  карту градостроительного зонирования;

3)  градостроительные регламенты.

## Статья 4. Цели градостроительного зонирования

1.  Целями введения системы регулирования процессом землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1)  создание условий для устойчивого развития территорий поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2)  создание условий для планировки территории поселения;

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

4)  создание 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 градостроительными регламентами.

Статья 5. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1.  Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста настоящих Правил.

2.  Решение о внесении изменений в настоящие Правила принимается Главой поселения. Основаниями для рассмотрения Главой поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1)  несоответствие настоящих Правил генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3.  Предложения о внесении изменений в настоящие Правила могут направляться:

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

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

3)  органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях поселения;

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

4.  Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании Комиссии по землепользованию и застройке.

5.  Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе поселения.

6.  Глава поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по землепользованию и застройке, в течение тридцати дней принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет решение заявителю.

7.  По результатам публичных слушаний, в целях внесения изменений в настоящие Правила на рассмотрение представительного органа местного самоуправления представляются:

1)  проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;

2)  согласование изменений с органом местного самоуправления, уполномоченным в области градостроительной деятельности;

3)  заключение Комиссии по землепользованию и застройке;

4)  протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

8.  Изменения в настоящие Правила утверждаются представительным органом местного самоуправления.

9.  Изменения, внесенные в настоящие Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети Интернет.

10.  Изменения в настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования, если решением представительного органа местного самоуправления об их утверждении не установлен иной срок.

## Статья 6. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки

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

Администрация поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

-  публикации настоящих Правил в местных средствах массовой информации, издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;

-  предоставления экземпляра настоящих Правил в муниципальные библиотеки поселения;

-  создания условий для ознакомления с настоящими Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в Комиссии по землепользованию и застройке, в структурных подразделениях Администрации поселения, осуществляющих функции в области землепользования и застройки;

-  обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, копий документов и/или их фрагментов, характеризующих условия использования и застройки отдельных земельных участков и их массивов (кварталов, других элементов планировочной структуры), а также объектов капитального строительства.

Граждане, их объединения и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории поселения.

Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

-  участие в собраниях граждан;

-  участие в публичных слушаниях;

-  проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;

-  иных формах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется муниципальными нормативными правовыми актами поселения в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ростовской области.

Органы местного самоуправления поселения, их структурные подразделения в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц, касающиеся вопросов землепользования и застройки, затрагивающих их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

**Глава 2. Объекты и субъекты градостроительных отношений, возникающих по вопросам землепользования и застройки**

Статья 7. Объекты градостроительных отношений

1.  Объектами градостроительных отношений в поселении является его территория в границах, установленных Областным законом Ростовской области от 27.12.2004 № 254-ЗС «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Тацинский район» и муниципальных образований в его составе», а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ поселения.

Статья 8. Субъекты градостроительных отношений

1.  Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются:

1)  физические и юридические лица;

2)  органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Статья 9. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1.  В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты поселения регулируют действия субъектов градостроительных отношений, которые:

1)  участвуют в торгах, подготавливаемых и проводимых органом местного самоуправления, уполномоченным в области управления и распоряжения земельными участками по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

2)  обращаются в орган местного самоуправления, уполномоченный в области управления и распоряжения земельными участками с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке из состава государственных, муниципальных земель земельных участков;

3)  владея земельными участками и объектами капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения земельных участков и объектов капитального строительства;

4)  владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

5)  осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

1)  возведение объектов капитального строительства на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам посредством торгов;

2)  переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности;

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

4)  осуществляют иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

3.  Лица, осуществляющие в поселении землепользование и застройку, в том числе лица, действующие от имени государственных органов, органов местного самоуправления, выполняют требования земельного и градостроительного законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке

1.  Комиссия по землепользованию и застройке является постоянно действующим консультативным органом при Главе поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2.  Комиссия по землепользованию и застройке формируется на основании постановления Главы поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии по землепользованию и застройке, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой поселения.

3.  Комиссия по землепользованию и застройке полномочна:

-  рассматривать заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства, требующих получения специальных согласований в порядке настоящих Правил;

-  рассматривать заявления на изменения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующих получения специальных согласований в порядке настоящих Правил;

-  проводить публичные слушания в случаях и порядке, определенных настоящими Правилами;

-  подготавливать Главе поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от настоящих Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов Администрации поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

-  осуществлять подготовку заключения по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила по процедурам согласно настоящим Правилам, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов поселения, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

4.  Состав Комиссии по землепользованию и застройке:

4.1.  Председателем Комиссии по землепользованию и застройке назначается руководитель органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, если иное не определено нормативным правовым актом поселения.

4.2.  По должности в состав Комиссии по землепользованию и застройке входят руководители (или заместители руководителей) структурных подразделений Администрации поселения, обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

4.3.  По рекомендации представительного органа местного самоуправления в состав Комиссии по землепользованию и застройке включаются также:

-  депутаты представительного органа местного самоуправления поселения;

-  лица, представляющих общественные и частные интересы граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, общественных, коммерческих и иных организаций.

Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

4.4.  В состав Комиссии по землепользованию и застройке могут включаться представители государственных органов контроля и надзора, государственных органов управления, представители законодательного органа субъекта Российской Федерации, представители органов местного самоуправления муниципального района, представители проектной организации, участвовавшие в разработке генерального плана поселения и настоящих Правил.

4.5.  Общая численность Комиссии по землепользованию и застройке определяется постановлением Главы поселения.

5.  На заседания Комиссии по землепользованию и застройке (в том числе проводимых в форме публичных слушаний) в обязательном порядке приглашаются ответственные представители Администрации муниципального района, в административно-территориальное деление которого входит поселение. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии по землепользованию и застройке.

6.  Заседания Комиссии по землепользованию и застройке ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии по землепользованию и застройке, уполномоченный председателем Комиссии.

7.  Решения Комиссии по землепользованию и застройке принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии по землепользованию и застройке. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Любой член Комиссии по землепользованию и застройке ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

8.  Итоги каждого заседания Комиссии по землепользованию и застройке оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

9.  Комиссия по землепользованию и застройке имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии по землепользованию и застройке.

10.  Протоколы заседаний Комиссии по землепользованию и застройке являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

Статья 11. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1.  К органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку относятся:

- представительный орган местного самоуправления;

- Администрации поселения;

- орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности;

- Градостроительный совет;

- орган местного самоуправления, уполномоченный в области планирования и развития экономики;

- орган местного самоуправления, уполномоченный в области управления и распоряжения земельными участками;

- орган местного самоуправления, уполномоченный в области ведения правовой работы;

- уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в области охраны и использования объектов культурного наследия;

- иные органы, которые могут создаваться по решению Главы поселения.

2.  К полномочиям представительного органа местного самоуправления в области землепользования и застройки относятся:

1)  принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель поселения, внесение в них изменений;

2)  установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;

3)  утверждение схемы ценового зонирования территории поселения;

4)  установление ставок земельного налога и арендной платы,в пределах, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации, порядок и сроки уплаты налога, а также установление налоговых льгот, основания и порядок их применения;

5)  осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов местного самоуправления, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

6)  иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа местного самоуправления Уставом поселения, решениями представительного органа местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

1)  принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области землепользования и застройки;

2)  разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования земель поселения и градостроительной деятельности;

3)  утверждение градостроительной документации по планировке территории поселения;

4)  утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

5)  формирование и предоставление в установленном порядке земельных участков;

6)  резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

7)  установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

8)  взимание земельного налога и арендной платы за земельные участки;

9)  защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий, установленных законодательством;

10)  разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;

11)  иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации поселения Уставом поселения, решениями представительного органа местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В целях реализации полномочий Администрации поселения в области землепользования и застройки Главой поселения издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

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

-  подготовка для Главы поселения, представительного органа местного самоуправления, Комиссии по землепользованию и застройке регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

-  участие в подготовке документов, в том числе формирование земельных участков, для торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков в собственность или аренду;

-  согласование документации по планировке территории в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами;

-  подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии с настоящими Правилами;

-  выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

-  предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений, материалов, необходимых для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от настоящих Правил до выдачи разрешения на строительство;

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

-  контроль за соблюдением действующего законодательства Российской Федерации, муниципальных нормативных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в пределах своей компетенции;

-  иные полномочия, отнесенные к компетенции органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности муниципальными правовыми актами Главы поселения.

5.  Градостроительный совет является консультативным органом при Главе поселения. Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о Градостроительном совете.

Председателем Градостроительного совета является Глава поселения.

На заседания Градостроительного совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Градостроительный совет подготавливает рекомендации руководителю органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности по вопросам:

-  разработки и реализации градостроительной политики;

-  согласования документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к объектам капитального строительства, возводимым с использованием средств местного бюджета;

-  внесения изменений в настоящие Правила;

-  размещения объектов декоративно-монументального искусства на территориях общего пользования;

-  проведения архитектурных конкурсов для объектов, финансируемых из бюджета органа местного самоуправления;

-  иным вопросам, входящим в его компетенцию.

6.  По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования и развития экономики Администрации поселения входит:

-  организация и координация разработки проектов планов и программ развития поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

-  внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов поселения;

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

-  подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие поселения и обеспечение его жизнедеятельности;

-  разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики поселения;

-  обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов капитального строительства на территории поселения;

-  разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов капитального строительства муниципального заказа;

-  другие обязанности, выполняемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики поселения.

7.  По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления и распоряжения земельными участками входит:

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

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

-  организация и проведение торгов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, из состава государственных, муниципальных земель, предварительно сформированных посредством планировки территории;

-  согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства для государственных, муниципальных нужд;

-  осуществление контроля за использованием и охраной земель;

-  другие обязанности, выполняемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области управления и распоряжения земельными участками.

8.  По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы входит:

-  подготовка проектов нормативных правовых актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

-  правовое обеспечение вопросов землепользования и застройки;

-  предоставление заключений по вопросам ее деятельности Комиссии по землепользованию и застройки;

-  другие обязанности, выполняемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

9.  По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

1)  объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;

2)  объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;

3)  объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту культурного наследия в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

-  соблюдение границ земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;

-  соблюдение линий регулирования застройки;

-  высота здания, строения, сооружения - объекта культурного наследия;

-  архитектурное решение фасадов объектов культурного наследия.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные территории (земельные участки), предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, является параметры проектируемых объектов капитального строительства.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний. Изложение в указанной части утвержденного проекта зон охраны памятников истории и культуры включается в настоящие Правила как ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

**Глава 3. Подготовка документации по планировке территории поселения**

Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения

1.  В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, определения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов капитального строительства, линейных объектов.

2.  Документация по планировке территории разрабатывается в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

-  проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков);

-  проекта планировки территории с проектом межевания (без градостроительных планов земельных участков);

-  проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков;

-  проекта межевания с градостроительными планами земельных участков;

-  проекта межевания территории в виде отдельного документа;

-  градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа.

4.  Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и иными муниципальными нормативными правовыми актами.

Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории поселения

1.  Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается Главой поселения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, иной официальной информации.

2.  Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации. Вместе с тем, документация по планировке территории должна разрабатываться с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства, что уточняется в задании на подготовку документации.

3.   Подготовку документации по планировке территории (проекта планировки и межевания) может осуществлять за свой счет заинтересованное лицо.

4.  В случае если подготовку документации по планировке территории осуществляет Администрация поселения, определение исполнителя работ по подготовке (внесению изменений) документации по планировке территории осуществляется органом местного самоуправления поселения, устанавливающим порядок размещения заказов на выполнение работ для муниципальных нужд, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и муниципальными нормативными правовыми актами.

5.  Муниципальный контракт (Договор) на подготовку документации по планировке территории с исполнителем заключается в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. К договору должны быть приложены задание на подготовку (внесение изменений) документации по планировке территории, смета, календарный график выполнения работ.

6.  Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральными и областными законами, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

Статья 14. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории

1.  Администрация поселения осуществляет приемку выполненных работ по муниципальному контракту (договору) на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приемки осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие утвержденным документам территориального планирования (в том числе требованиям градостроительного регламента), требованиям действующего законодательства Российской Федерации (в том числе требованиям технических регламентов).

2.  Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории до ее утверждения Главой поселения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, установленном главой 10 настоящих Правил.

3.  Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе поселения документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

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

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

6.  На основании утвержденной документации по планировке территории поселения представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

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

2.  Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3.  Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

4.  Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления заявления, без взимания платы.

5.  Состав градостроительного плана земельных участков установлен частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6.  Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

-  подготовки проектной документации;

-  выдачи разрешений на строительство;

-  выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, за исключением случаев, если разрешение на строительство выдано до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Глава 4. Градостроительное зонирование и регламент использования территории поселения**

Статья 16. Территориальные зоны

1.  Градостроительное зонирование территории поселения осуществляется в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов в соответствии с Генеральным планом, на основе комплексного анализа всех характеристик и особенностей территории поселения.

2.  В части второй настоящих Правил на карте градостроительного зонирования устанавливаются:

1)  территориальные зоны (статья 15-28 части II настоящих Правил);

2)  зоны с особыми условиями использования территорий (статьи 29 части II настоящих Правил).

а)  зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия(статьи 30 части II настоящих Правил);

б)  санитарно-защитные зоны;

в)  водоохранные зоны.

3.  Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования, их наименования, градостроительные регламенты к ним устанавливаются индивидуально, с учетом:

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

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

3)  положений Градостроительного кодекса Российской Федерации в части территориальных зон;

4)  сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5)  предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4.  Границы территориальных зон устанавливаются по:

1)  красным линиям;

2)  границам земельных участков;

3)  границам поселения;

4)  естественным границам природных объектов;

5)  иным границам.

5.  Виды территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования:

[СХ - 1 . Зона сельскохозяйственных угодий](#_Toc309822956)

[СХ - 2. Зона объектов сельскохозяйственного производства](#_Toc309822957)

[СХ - 3. Зона сельскохозяйственного использования](#_Toc309822957)

[Ж - 1. Зона жилой застройки](#_Toc309822961)

[ОД. Зона общественно-делового назначения](#_Toc309822962)

[Р-1. Зона рекреационно-ландшафтных территорий](#_Toc309822964)

П-3. Зона производственного назначения III класса опасности

П-4. Зона производственного назначения IV класса опасности

[П-5. Зона производственного назначения V класса опасности](#_Toc309822969)

[И. Зона инженерной инфраструктуры](#_Toc309822970)

[Т. Зона транспортной инфраструктуры](#_Toc309822971)

СН. Зона специального назначения ………………………………………

С3. Зона зеленых насаждений специального назначения………………..

ОР. Зона природных территорий ограниченного градостроительного развития.

5.1.  Органом местного самоуправления, в установленном настоящими Правилами порядке, могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6.  Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования определенным цветом и буквенно-цифровым кодом, отражающим ее принадлежность к одному из видов территориальных зон.

7.  Границы территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только к одной территориальной зоне.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах.

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

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

а)  производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

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

9.  Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенных земельных участков и объектов капитального строительства.

10.  После вступления в силу настоящих Правил раздел, объединение, перераспределение и выдел земельных участков, а также строительство или реконструкции объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

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

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

1)  размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

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

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

11.  Границы зон с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и могут не совпадать с границами территориальных зон.

12.  На карте градостроительного зонирования территории поселения выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Землепользование и застройка территориальных зон поселения, границы которых отображены на карте градостроительного зонирования, осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

Статья 17. Градостроительные регламенты и их применение

1.  Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительные регламенты описаны в составе карты градостроительного зонирования и являются её неотъемлемой частью.

2.  В описание градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны включаются:

1)  характеристики современного состояния и использования территории (виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание современного состояния территории и несоответствующего использования);

2)  основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3)  параметры (минимальные и/или максимальные) разрешенного использования;

4)  особые условия реализации регламента.

3.  Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с градостроительными регламентами, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все объекты градостроительных отношений, расположенные в одной и той же территориальной зоне.

4.  Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1)  в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются 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;

2)  в границах территорий общего пользования;

3)  предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4)  предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4.1.  Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

5.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

6.  На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются, принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, определенные статьей 47 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

7.  На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 44 настоящих Правил.

8.  К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 9 настоящих Правил.

9.  Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1)  градостроительным регламентам;

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

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

4)  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).

10.  Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства включает:

1)  основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые соответствуют условиям соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов строительных норм и стандартов безопасности (далее - СНиП), правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2)  условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения, в порядке предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3)  вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

10.1.  Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть II Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

10.2.  Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельного участка и объекта капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

10.3.  Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами поселения.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1)  при изменении одного вида разрешенного использования на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности земельных участков и объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство;

2)  при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид использования в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности поселения, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом поселения;

3)  правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

11.  Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные частью II настоящих Правил являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и могут быть разрешены процедурой специального согласования, при условии предварительного внесения, в установленном порядке, соответствующих изменений в настоящие Правила, в части включения такого вида использования земельных участков и объектов капитального строительства в существующий перечень видов использования соответствующей территориальной зоны.

12.  Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают*:*

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

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

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

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

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

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

13.  В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения земельных участков и объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования.

14.  Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

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

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

16.  Границы зон распространения градостроительных ограничений могут не совпадать с границами территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства допускается при условии соблюдения указанных градостроительных ограничений.

17.  Соблюдение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительных отношений.

Глава 5. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил землепользования и застройки

## Статья 18. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2.  Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3.  Земельные участки, объекты капитального строительства формирование и строительство которых было осуществлено на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1)  имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2)  имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных, водоохранных и иных зонах, использование территорий которых ограничено в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов, 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 участка) значений, установленных градостроительными регламентами применительно к соответствующим зонам.

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

Статья 19. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам землепользования и застройки

1.  Земельные участки, объекты капитального строительства, поименованные в части 3 статьи 18, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности земельные участки и объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2.  Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.  Реконструкция, расширение и капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами и проектируемыми красными линиями.

4.  Все изменения таких земельных участков и таких 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.

4.1.  На указанных в пункте 3 части 3 статьи 18 настоящих Правил объектах капитального не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, 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, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности.

4.2.  Указанные в пункте 3 части 3 статьи 18 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

5.  Несоответствующий вид использования земельного участка и объекта капитального строительства не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Статья 20. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

2.  Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые виды использования указаны в градостроительном регламенте соответствующей территории в качестве основных, вспомогательных или условно разрешенных видов использования.

3.  Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой поселения в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4.  В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в соответствии с федеральными законами.

Статья 21. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1.  Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о его предоставлении в Комиссию по землепользованию и застройке.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

-  при подготовке документации по планировке территории;

-  при планировании строительства (реконструкции) объектов капитального строительства;

-  при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

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

1)  на соответствующую территорию распространяет свое действие градостроительный регламент, установленный настоящими Правилами;

2)  применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который запрашивается заявителем.

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

4.  Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе поселения. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии по землепользованию и застройке с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

5.  Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава поселения в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации поселения в сети Интернет.

6.  В случае если применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента не установлен условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который запрашивается заявителем, то на публичных слушаниях одновременно рассматривается как вопрос о включении в градостроительный регламент территориальной зоны такой условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства в установленном для внесения изменений в настоящие Правила порядке, так и вопрос о предоставлении разрешения на такой условно разрешенный вид использования заинтересованному лицу, без проведения процедуры дополнительного специального согласования.

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

Статья 22. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2.  Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление о его предоставлении в Администрацию поселения.

3.  Заявка на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства предварительно рассматривается на заседании Комиссии по землепользованию и застройке.

Далее вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при соблюдении требований технических регламентов. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

4.  По результатам публичных слушаний Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций 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 и направляет их Главе поселения.

5.  Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава поселения в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

6.  Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации поселения в сети Интернет.

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

**Глава 6. Порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения**

Статья 23. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

1.  Органы местного самоуправления поселения осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с Федеральным законом от 17.04.2006 №53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» после государственной регистрации права собственности на них.

2.  Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей не связанных со строительством и иных целей.

3.  Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством и настоящими Правилами.

4.  Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и муниципальным нормативным правовым актом, устанавливающим процедуру и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

Статья 24. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства

1.  Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства с применением процедуры торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации, Генеральным планом поселения, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения.

2.  В соответствии с действующим законодательством в области земельных отношений:

-  распоряжение земельными участками, находящимися в собственности поселения осуществляет орган местного самоуправления Администрации поселения, уполномоченный в области управления и распоряжения земельными участками;

-  распоряжение земельными участками, находящимися в собственности муниципального района, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет орган местного самоуправления Администрации Тацинского района, уполномоченный в области управления и распоряжения земельными участками.

3.  Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

1)  принятие решения о возможности предоставления земельного участка путем осуществления градостроительной подготовки территории;

2)  формирование земельного участка;

3)  принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

4)  организация и проведение процедуры торгов;

5)  подведение и оформление результатов торгов;

6)  заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;

4.  Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется с предварительным проведением работ по формированию земельных участков.

5.  Земельный участок считается сформированным, если:

1)  проведена градостроительная подготовка территории;

2)  в отношении земельного участка проведены в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровые работы, осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка.

6.  Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области управления и распоряжения земельными участками (далее - организатор торгов).

7.  Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов.

Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

8.  Протокол о результатах торгов является основанием для:

1)  заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

2)  заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

9.  В случае если торги признаны несостоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

Статья 25. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц

1.  Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объекта капитального строительства, обращается с соответствующим заявлением на имя Главы поселения, в котором должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

2.  Заявление регистрируется и направляется в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности, который информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

3.  Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности в двухнедельный срок с момента поступления заявления готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее - намерения) Генеральному плану поселения, настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

4.  В случае, если намерения Заявителя соответствуют Генеральному плану поселения, настоящим Правилам, документации по планировке территории:

- орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности по поручению Главы поселения осуществляет действия, необходимые для формирования земельного участка;

- орган местного самоуправления, уполномоченный в области правления и распоряжения земельными участками осуществляет действия, необходимые для проведения процедуры торгов.

5.  В случае, если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности подготавливает от имени Главы поселения ответ, в котором Заявителю разъясняются:

1)  право на осуществление, за счет собственных средств подготовки корректировки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями, проведение согласования и процедуры публичных слушаний.

При этом риск недостижения результата намерениям Заявителя возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска;

2)  если результат соответствует намерениям Заявителя - право на осуществление за счет собственных средств формирования земельного участка и попытки приобретение его с применением процедуры торгов.

6.  Заявитель, в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, в течение 30 дней с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

7.  Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

8.  В случае, если Заявитель, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена подготовка документации по планировке территории, не стал участником или победителем торгов, либо Администрация поселения отказалась от проведения торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации поселения победителем торгов, или из средств бюджета поселения в случае отказа от проведения торгов. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным нормативным правовым актом.

**Глава 7. Порядок градостроительной подготовки территории (земельного участка) муниципального образования**

Статья 26. Организация процесса градостроительной подготовки территории (земельного участка) муниципального образования

1.  Градостроительная подготовка осуществляется применительно к:

1)  подлежащей застройке (застроенной) территории муниципального образования, неразделенной на земельные участки;

2)  ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам.

2.  Градостроительная подготовка подлежащей застройке (застроенной) территории муниципального образования, неразделенной на земельные участки.

2.1.  Действия по градостроительной подготовке подлежащей застройке (застроенной) территории муниципального образования, неразделенной на земельные участки и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1)  разработка проектных предложений по установлению границ земельных участков посредством разработки документации по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания) в соответствии с действующим градостроительным законодательством Российской Федерации, где определено:

-  разрешенное использование каждого земельного участка, как указание на градостроительный регламент территориальной зоны, в состав которой входит соответствующий земельный участок;

-  инженерно-техническое обеспечение объектов капитального строительства (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

2)  действия по формированию земельного участка, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка (далее - кадастровые работы). Конечным результатом которых, является установление границ земельного участка на местности, и подготовка кадастрового плана земельного участка, где предоставлена информация об отсутствии или установлении ограничений прав, а также отсутствии или наличии ограничений оборотоспособности земельного участка.

2.2.  Копии указанных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

3.  Градостроительная подготовка ранее сформированного земельного участка.

3.1.  Действия по градостроительной подготовке ранее сформированного, принадлежащего физическому и юридическому лицу земельного участка включают в себя подготовку градостроительного плана земельного участка, где определено:

-  разрешенное использование земельного участка, как указание на градостроительный регламент территориальной зоны, в состав которой входит соответствующий земельный участок;

-  инженерно-техническое обеспечение объектов капитального строительства (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

3.2.  Утвержденный Главой поселения градостроительный план земельного участка является основанием для:

-  подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство (реконструкции) объектов капитального строительства, в установленном законом порядке;

-  предоставления технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в установленном порядке.

4.  Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, сформированные согласно земельному законодательству из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности земельные участки, которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, не изъяты из оборота.

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

6.  Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

-  органов местного самоуправления;

-  физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации муниципального образования победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным нормативным правовым актом, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

Статья 27. Назначение и виды градостроительной подготовки территории (земельных участков) муниципального образования

1.  Перечень видов градостроительной подготовки.

1.1.  Градостроительная подготовка территории в существующей застройке для дальнейшего формирования земельных участков, в целях их выделения под строительство по инициативе заявителей.

1.2.  Градостроительная подготовка территории в существующей застройке для дальнейшего формирования земельных участков, в целях их выделения под строительство по инициативе Администрации поселения.

1.3.  Градостроительная подготовка незастроенной и не разделенной на земельные участки территории муниципального образования в целях её комплексного освоения для жилищного строительства по инициативе заявителей.

1.4.  Градостроительная подготовка незастроенной и не разделенной на земельные участки территории муниципального образования в целях её комплексного освоения для жилищного строительства по инициативе Администрации поселения.

1.5.  Градостроительная подготовка застроенной, но не разделенной на земельные участки территории муниципального образования с целью формирования земельных участков под многоквартирными домами (зданиями, строениями, сооружениями) по инициативе правообладателей помещений, объектов капитального строительства, а также Администрации поселения.

1.6.  Градостроительная подготовка земельного участка на застроенной территории для осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, расположенных в границах принадлежащего застройщику земельного участка по инициативе правообладателей объектов капитального строительства.

1.7.  Градостроительная подготовка территории общего пользования в целях формирования и предоставления земельных участков физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения.

1.8.  Градостроительная подготовка территории (земельного участка) с целью сбора и обработки информации о возможности её (его) инженерно-технического обеспечения и подготовки технических условий (заключений) подключения планируемых к строительству (реконструкции) объектов капитального строительства к объектам инженерной инфраструктуры.

Статья 28. Градостроительная подготовка территории в существующей застройке для дальнейшего формирования земельных участков, в целях их выделения под строительство по инициативе заявителей

1.  Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке, формированию и последующему предоставлению земельных участков, которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, не изъяты из оборота, для строительства имеют право обратиться в Администрацию поселения с соответствующим заявлением.

2.  Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным нормативным правовым актом.

К заявлению прилагается:

-  схема местоположения территории, в пределах которой заявитель предполагает осуществить действия по выделению земельного участка;

-  инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне, в которой расположен предполагаемый к выделению земельный участок;

-  ходатайство о подготовке градостроительного плана земельного участка в составе документации по планировке территории, а также о гарантии финансового обеспечения запрашиваемых работ.

3.  Заявление регистрируется в день его поступления в Администрацию поселения и направляется в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

4.  В течение семи рабочих дней орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении указывается:

а)  решение о необходимом составе документации по планировке территории:

- полного пакета - разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

- не полного пакета - разработка проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается;

б)  последовательность и перечень мероприятий, входящих в комплекс работ, связанных с подготовкой исходной информации, с разработкой, согласованием, организацией публичного обсуждения и утверждением документации по планировке территории, подготовкой градостроительного плана земельного участка, с формированием земельного участка, а также ориентировочный расчет стоимости указанных работ.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски недостижения результата – возможность сформировать земельный участок, соответствующий инвестиционно-строительному намерению заявителя, лежат на стороне заявителя.

5.  Заявитель может обеспечить подготовку комплекса необходимых работ путем:

-  самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;

-  заключения договоров об оказании услуг с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять соответствующие работы.

6.  Результатом работ по подготовке исходной информации является топографическая подоснова соответствующей территории в масштабе 1:500 (или ином масштабе, определенном орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности), на которой отражена информация:

1)  о субъектах прав, видах прав и границах земельных участков, расположенных на соответствующей территории, полученная от органа, осуществляющего кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости;

2)    о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученная от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

3)  иная информация, необходимая для разработки документации по планировке территории.

7.  Разработка документации по планировке территории осуществляется по договору с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение соответствующих работ. Объем работ по договору на проектирование должен соответствовать объему работ, указанному в заключении, выданном органом местного самоуправления, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, посредством публичного слушания.

8.  Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности обеспечивает проведение обязательного рассмотрения проекта планировки территории и проекта межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории на публичных слушаниях.

9.  Не позднее семи рабочих дней после дня проведения публичных слушаний орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности направляет Главе поселения комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и выделение земельного участка не ущемляет права третьих лиц, в следующим составе:

-  документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка;

-  заключение о соответствии предоставляемой документации установленным требованиям;

-  материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке.

10.  Глава поселения в течение семи рабочих дней после получения документов, если иной срок не определен муниципальным нормативным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков), либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации, правовой акт должен содержать:

1)  предложение заявителю обеспечить проведение работ по государственному кадастровому учету сформированного земельного участка;

2)  решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов, с указанием:

-  формы торгов;

-  органа, уполномоченного на проведение торгов;

-  сроков подготовки документов для проведения торгов;

-  даты проведения торгов;

3)  обязательство Администрации поселения возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

Дата проведения торгов назначается не позднее шестидесяти дней со дня принятия указанного правового акта.

В случае невыполнения в указанный срок действий по государственному кадастровому учету сформированного земельного участка дата проведения торгов может быть изменена, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

11.  Орган, уполномоченный на проведение торгов, обеспечивает:

-  подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы;

-  проведение процедуры торгов;

-  оформление протокола торгов;

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

8.  Заявитель, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет поселения победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств, в утвержденном порядке.

9.  На основании протокола о результатах торгов Администрация поселения заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка или аренды земельного участка, оформленный по утвержденной форме.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее пяти дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

10.  Победитель торгов, обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 29. Градостроительная подготовка территории в существующей застройке для дальнейшего формирования земельных участков, в целях их выделения под строительство по инициативе Администрации поселения

1.  Администрация поселения обладает правом инициативы осуществления градостроительной подготовки территории и формированию земельных участков (которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, не изъяты из оборота) в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2.  Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности выполняет работы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки поселенческих территорий жилого и иного назначения, осуществляемых на основе утвержденного Главой поселения плана.

3.  Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории и оплачиваются из средств местного бюджета. Стоимость работ включается как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитывается при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

4.  Право на заключение договора по планировке территории приобретает победитель конкурса на право выполнения соответствующего муниципального заказа.

Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между Администрацией поселения и победителем конкурса (подрядчиком) на выполнение работ по планировке территории является:

-  решение Администрации поселения о способе действий по планировке территории (посредством подготовки полного пакета или неполного пакета проектной документации);

-  задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

-  исходные данные, передаваемые органом местного самоуправления, уполномоченным в области градостроительной деятельности непосредственно подрядчику.

5.  Подрядчик совместно с органом местного самоуправления, уполномоченным в области градостроительной деятельности, обеспечивает согласование разработанной им документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка, подготовленного в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях.

6.  Глава поселения в течение семи рабочих дней после получения комплекта документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документов, свидетельствующих о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц, утверждает документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации.

7.  В случае принятия решения об утверждении документации, правовой акт должен содержать:

1)  определение органа ответственного обеспечить проведение работ по государственному кадастровому учету сформированного земельного участка;

2)  решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов, с указанием:

-  формы торгов;

-  органа, уполномоченного на проведение торгов;

-  сроков подготовки документов для проведения торгов;

-  даты проведения торгов;

8.   Орган, уполномоченный на проведение торгов, обеспечивает:

1)  подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы;

2)  проведение процедуры торгов;

3)  оформление протокола торгов;

4)  заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

Статья 30. Градостроительная подготовка незастроенной и не разделенной на земельные участки территории муниципального образования в целях её комплексного освоения для жилищного строительства по инициативе заявителей

1.  Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенной и не разделенной на земельные участки территории муниципального образования в целях её комплексного освоения для жилищного строительства из состава государственных, муниципальных земель, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, формирование земельного участка для комплексного освоения, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, с последующим разделением земельного участка для комплексного освоения на земельные участки для жилищного строительства, подают соответствующее заявление в Администрацию поселения.

2.  Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным нормативным правовым актом.

В приложении к заявке указывается:

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

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

3.  Заявление регистрируется в день его поступления и направляется в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности, который в течение пятнадцати рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану поселения, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

1)  отклонить заявление - по причине его несоответствия Генеральному плану поселения, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория предоставлена в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, либо изъята из оборота;

2)  поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и Администрацией поселения - об обеспечении заявителем работ, связанных с градостроительной подготовкой территории, формированием земельного участка для проведения аукциона по предоставлению его в аренду, с последующим разделением предоставленного земельного участка для комплексного освоения на земельные участки для жилищного строительства.

4.  Соглашение, заключаемое между заявителем и Администрацией поселения подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной.

Соглашение должно содержать:

1)  указание о сроке действия соглашения Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено в установленном порядке, но не более, чем до четырех месяцев;

2)  обязательства сторон, где:

-  заявитель должен подготовить и представить другой стороне:

-  документацию по планировке территории, а также проект плана земельного участка с красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка (планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

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

-   Администрация поселения (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя) должна:

-   выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленной заявителем документации по планировке территории, а также проекта плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

-   обеспечить проведение работ, связанных с кадастровым учетом земельного участка;

3)  положение о не допущении неправомочных действий со стороны Администрации поселения, а также со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

4)  положения о компенсации затрат заявителя в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

5.  Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности после получения от заявителя документации по планировке территории, а также проекта плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона), их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия рассматривает документацию, готовит и направляет соответствующее заключение Главе поселения.

6.  Глава поселения в течение 10 дней со дня поступления указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решение:

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

-  о проведении кадастровых работ применительно к сформированному земельному участку;

-  о назначении уполномоченного органа по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

-  о дате проведения аукциона.

7.  Аукцион по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

8.  Победитель аукциона в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации осуществляет:

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

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

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

## Статья 31. Градостроительная подготовка незастроенной и не разделенной на земельные участки территории муниципального образования в целях её комплексного освоения для жилищного строительства по инициативе Администрации поселения

1.  Администрация поселения вправе осуществлять градостроительную подготовку незастроенной и не разделенной на земельные участки территории муниципального образования из состава государственных, муниципальных земель в целях её комплексного освоения для жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, формирование земельного участка для комплексного освоения, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, с последующим разделением земельного участка для комплексного освоения на земельные участки для жилищного строительства.

2.  Организация действий, указанных в пункте 1 настоящей статьи может осуществляться:

-  в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 30 настоящих Правил;

-  в порядке выполнения полномочий по развитию жилищного строительства.

3.  Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в рамках выполнения своих функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана поселения, настоящих Правил самостоятельно, либо путем заключения договоров с организациями, отвечающими требованиям действующего законодательства Российской Федерации на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков, выбранными по результатам конкурсов может:

а)  разработать документацию по планировке территории, а также проект плана земельного участка с красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка (планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б)  сформировать земельный участок для его комплексного освоения;

в)  подготовить комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона;

4.  По завершении действий указанных в части 3 настоящей статьи, осуществляются действия, предусмотренные частями 5, 6, 7 статьи 30 настоящих Правил.

Статья 32. Градостроительная подготовка застроенной, но не разделенной на земельные участки территории муниципального образования с целью формирования земельных участков под многоквартирными домами (зданиями, строениями, сооружениями) по инициативе правообладателей помещений, объектов капитального строительства, а также Администрации поселения

1.  Градостроительная подготовка застроенной, но не разделенной на земельные участки территории, для формирования земельных участков под многоквартирными домами и иных целей осуществляется в порядке, определенном действующим градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации, а также статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» по инициативе:

-  собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории;

-  Администрации поселения.

2.  Порядок действий собственников помещений жилого и нежилого назначения по реализации принадлежащего им права выделить посредством осуществления градостроительной подготовки территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов.

2.1.  Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права могут направить соответствующее заявление в Администрацию поселения.

Заявление регистрируется в день его поступления, и направляется в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности, который в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления, направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания.

2.2.  Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается в составе проекта межевания в соответствии с установленной формой, физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником(ами) помещений в многоквартирном доме.

3.  Администрация поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для формирования земельных участков под многоквартирными домами на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

3.1.  Указанная инициатива реализуется на основе:

-  программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой поселения;

-  решения Главы поселения, принятого на основании обращения органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке.

3.2.  Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности обеспечивает реализацию инициатив Администрации поселения в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

-  самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено действующим законодательством Российской Федерации;

-  заключения по результатам торгов договора с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

4.  При подготовке проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться следующие требования:

-  характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

-  минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998г. №59, иные документы;

-  необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;

-  права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания (в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предложены в установленном в соответствии с законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

5.  Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

1)  с органом местного самоуправления, уполномоченным в области градостроительной деятельности, в части соответствия:

а)  техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

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

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

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

д)  требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

2)  с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, и объектов капитального строительства.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков.

6.  Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов капитального строительства путем определения в проекте межевания:

а)  границ земельных участков,

б)  при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

В случае недостижения согласия при согласовательной процедуре решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая выносит спорные вопросы на публичные слушания.

7.  Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются Главе поселения, который в течение десяти рабочих дней принимает одно из двух решений:

-  об утверждении градостроительного плана земельного участка;

-  об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

-  заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

-  заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

Статья 33. Градостроительная подготовка земельного участка на застроенной территории для осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, расположенных в границах принадлежащего застройщику земельного участка по инициативе правообладателей объектов капитального строительства

1.  В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации правом осуществлять строительство и реконструкцию обладают только собственники объектов капитального строительства – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными в установленном порядке, правами на земельные участки (на праве собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения).

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

-  направления заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка;

-  подготовки и представления в установленном порядке предложений (в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории) о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается объект капитального строительства, в отношении которого планируется реконструкция.

3.  Заявители, обладающие одним земельным участком, осуществляют строительство и реконструкцию объектов капитального строительства и их частей без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

4.  Заявители, обладающие несколькими земельными участками, обладают правом осуществлять строительство и реконструкцию объектов капитального строительства и их частей:

а)  без изменения границ земельных участков - в соответствии с градостроительным планом соответствующего земельного участка на основании утвержденной проектной документации, в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами;

б)  предварительно изменив границы земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

-  согласования с органом местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности проекта градостроительного плана вновь сформированного земельного участка (при объединении) или проектов градостроительных планов соответствующих земельных участков (при разделении) в части соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованного, измененного земельного участка; наличии подъездов, подходов к такому земельному участку; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);

-  утверждения градостроительного плана земельного участка Главой поселения;

-  осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 34. Градостроительная подготовка территории общего пользования в целях формирования и предоставления земельных участков физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения

1.  Правом отнесения территории поселения к территории общего пользования и градостроительной подготовки территорий общего пользования в целях формирования и предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает Администрация поселения.

2.  Действия по отнесению территории поселения к территории общего пользования и градостроительной подготовке территории общего пользования в целях формирования и предоставления физическим, юридическим лицам земельных участков для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения включает в себя:

а)  разработку проекта планировки территории, где красными линиями определяются границы территории общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные);

б)  принятие муниципального нормативного правового акта об отнесении соответствующей территории поселения к территории общего пользования;

в)  подготовку проектов межевания;

г)  формирование земельных участков;

д)  подготовку проектов градостроительных планов земельных участков.

3.  Сформированные из состава территорий общего пользования земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам, в целях возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, на торгах в аренду.

Статья 35. Градостроительная подготовка территории (земельного участка) с целью сбора и обработки информации о возможности её (его) инженерно-технического обеспечения и подготовки технических условий (заключений) подключения планируемых к строительству (реконструкции) объектов капитального строительства к объектам инженерной инфраструктуры

1.  Градостроительная подготовка территории (земельного участка) с целью сбора и обработки информации о возможности её (его) инженерно-технического обеспечения осуществляется в случаях, когда планируется строительство (реконструкция) объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации объектов не может быть обеспечена без подключения планируемых к строительству (реконструкции) объектов капитального строительства к объектам инженерной инфраструктуры.

Случаи, 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), определяются муниципальным нормативным правовым актом, принятым в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, техническими регламентами.

2.  Сбор и обработка информации о возможности инженерно-технического обеспечения территории (земельного участка) определяются на стадии:

-  формирования земельных участков путем планировки территории, которая обеспечивается органом местного самоуправления, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности;

-  разработки проектной документации для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3.  Порядок рассмотрения возможности эксплуатации объектов без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

3.1.  Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает специализированная организация.

3.2.  Инициатива подачи предложений в Администрацию поселения о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения может принадлежать:

1)  правообладателям земельного участка и правообладателям объекта капитального строительства;

2)  лицам, которые по своей инициативе обеспечивают действия по формированию и предоставлению земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления их физическим, юридическим лицам для осуществления строительства.

Предложение о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения должно содержать обоснование (расчет) возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения строящихся реконструируемых объектов капитального строительства без подключения к внеплощадочным сетям.

3.3.  Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности в течение тридцати дней со дня поступления предложения с привлечением экспертов рассматривает возможность создания автономных систем инженерно-технического обеспечения, при этом:

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

2)  оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты капитального строительства на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

3.4.  По окончании рассмотрения, орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит заключение о возможности, либо о невозможности создания автономных систем инженерно-технического обеспечения и направляет его заявителю.

3.5.  В случае направления заявителю положительного заключения:

1)  заявители, указанные в пункте 1 части 4 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации, при подготовке проектной документации, а орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

2)  заявители, указанные в пункте 2 части 4 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков.

3.6.  В случае направления отрицательного заключения, заявитель имеет право оспорить заключение органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности в судебном порядке.

4.  Порядок предоставления технических условий (заключений) на подключение строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

4.1.  В соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации порядком, муниципальным нормативным правовым актом должен быть урегулирован порядок определения и предоставления технических условий, срок действия технических условий, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающий максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, информацию о плате за подключение и за технологическое присоединение к электрическим сетям.

4.2.  Подготовка технических условий (заключений) подключения планируемых к строительству (реконструкции) объектов капитального строительства к объектам инженерной инфраструктуры осуществляется организациями, ответственными за эксплуатацию соответствующих сетей, по заявкам:

а)  органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности – в случаях формирования по инициативе Администрации поселения земельных участков из состава государственных, муниципальных земель в целях предоставления их физическим, юридическим лицам для осуществления строительства;

б)  физических, юридических лиц (если законодательством не определено иное) – в случаях формирования по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель в целях предоставления их физическим, юридическим лицам для осуществления строительства;

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

4.3.  Порядок действий, связанных с определением технических условий (заключений) по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

1)  о подключении строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;

2)  о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения.

4.4.  Лицо, заинтересованное в подготовке технических условий (заключений) подключения планируемых к строительству (реконструкции) объектов капитального строительства к объектам инженерной инфраструктуры 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 эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

4.5.  Лица, которые по своей инициативе обеспечивают действия по формированию и предоставлению земельных участков из состава государственных, муниципальных земель в целях предоставления их физическим, юридическим лицам для осуществления строительства до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются в Администрацию поселения с запросом об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий (заключений) на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

4.6.  Технические условия вместе с иными документами составляют комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков.

5.  Глава поселения вправе муниципальным правовым актом определить состав и порядок деятельности Комиссии по землепользованию и застройке, в части рассмотрения технических условий (заключений) о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

# Глава 8. Порядок застройки территории поселения

Статья 36. Основные принципы организации застройки на территории поселения

1.  Планировочная организация и застройка территории поселения, а также решения транспортной и инженерной инфраструктур поселения должны:

-  отвечать требованиям безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности населения;

-  обеспечивать защиту от неблагоприятных факторов природной среды;

-  ограничивать негативное воздействие хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду;

-  обеспечивать эффективное использование природных ресурсов территории с учетом особенностей ее функциональной организации.

2.  Застройка территории поселения должна осуществляться в соответствии с Генеральным планом поселения, проектами планировки территории, проектами межевания и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на территории поселения муниципальными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

3.  При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии, линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие характеристики объекта капитального строительства должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

4.  Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры осуществляется на основании разрешения на строительство, при наличии градостроительного плана земельного участка и проектной документации, разработанной с, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, строительными нормами и правилами.

До начала процесса строительства объектов капитального строительство должна осуществляться инженерная подготовка территории и её инженерно-техническое обеспечение.

Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

5.  До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик обязан обеспечить выполнение исполнительной съемки построенного объекта капитального строительства, объекта инженерно-транспортной инфраструктуры и обеспечить её безвозмездную передачу в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

6.  Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ.

Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

7.  Снос объектов капитального строительства необходимо производить в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия и условии выполнения обязательств обременения земельных участков (при их наличии).

Статья 37. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

1.  Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории поселения владеют физические и юридические лица, являющиеся правообладателями объектов капитального строительства и земельных участков, на которых расположены эти объекты капитального строительства.

Статья 38. Проектная документация на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства

1.  Проектная документация на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства содержит материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей.

2.  Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3.  При подготовке проектной документации на работы оказывающие влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

4.  Подготовку проектной документации обеспечивает застройщик (заказчик), путем заключения договора с лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области архитектурно-строительного проектирования.

5.  Разработка проектной документации осуществляется на основании задания согласованного с органом местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, с учетом результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка, в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства.

Статья 39. Экспертиза и утверждение проектной документации на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства

1.  Экспертиза проектной документации на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства, а также результатов инженерных изысканий проводится в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.  Прошедшая экспертизу проектная документация утверждается застройщиком (заказчиком).

Статья 40. Выдача разрешения на строительство

1.  В целях осуществления строительства (реконструкции) объекта капитального строительства застройщику необходимо получить соответствующее разрешение.

2.  Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

5)  капитального ремонта объектов капитального строительства;

6)   иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законодательством Ростовской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

3.  Разрешение на строительство выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

6.  Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

8.  Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности в случае прекращения права собственности застройщика на земельный участок.

Статья 41. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1.  Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, направленного на имя Главы поселения.

2.  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после безвозмездной передачи органу местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности сведений о площади, о высоте и количестве этажей объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, экземпляра копии результатов инженерных изысканий и экземпляр копий проектной документации или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

4.  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Статья 42. Строительный контроль и Государственный строительный надзор

1.  Строительный контроль проводится в процессе строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

2.  Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства (реконструкции) на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком (заказчиком) либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом.

3.  Государственный строительный надзор при строительстве объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

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

**Глава 9.**  **Градостроительные ограничения**

Статья 43. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий поселения

1.  Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территорий поселения осуществляются:

1)  с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2)  с соблюдением требований градостроительных регламентов настоящих Правил, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными применительно к конкретных зонам с особыми условиями использования территорий;

3)  с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 44. Охранные зоны

1.  В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения, устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2.  Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством, нормами и правилами.

Статья 45. Санитарно-защитные зоны

1.  В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния объектов капитального строительства промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2.  Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормами и правилами в области использования промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются и утверждаются с федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

3.  В санитарно-защитных зонах не допускается размещение объектов для проживания людей, а также спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

4.  В границах санитарно-защитных зон допускается размещать:

1)  сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

2)  предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете;

3)  пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

4)  нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промышленной площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

Статья 46. Зоны охраны объектов культурного наследия

1.  В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки которого, требования к режиму использования земель в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2.  До установления Правительством Российской Федерации порядка разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель, градостроительная и иная деятельность в указанных зонах регулируется федеральным и региональным законодательством в сфере охраны объектов культурного наследия.

3.  Проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

4.  Проекты на проведение, указанных в части 3 настоящей статьи, работ в зонах охраны объекта культурного наследия разрабатываются органом государственной власти Ростовской области, уполномоченным в области градостроительной деятельности и подлежат согласованию с органом государственной власти Ростовской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия. При производстве работ в охранных зонах объектов культурного наследия (при необходимости) застройщик обязан произвести историко-культурную экспертизу.

5.  Лица, ведущие строительные или земляные работы, обязаны в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в орган государственной власти Ростовской области, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия.

6.  Орган государственной власти Ростовской области, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать работы в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны.

Указанные работы могут быть возобновлены после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

Статья 47. Водоохранные зоны

1.  В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

2.  В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

3.  Проекты водоохранных зон и прибрежных защитных полос, а также режим их использования устанавливаются исходя из физико-географических, почвенных, гидрологических и других условий с учетом прогноза изменения береговой линии водных объектов и утверждаются Губернатором Ростовской области.

4.  До утверждения проектов водоохранных зон уполномоченные органы государственной власти Ростовской области устанавливают минимальные размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос на основании действующего законодательства, норм и правил.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы.

5.  Проекты водоохранных зон, требования к режиму использования земель в границах данных зон разрабатываются специализированными организациями по заказу уполномоченного органа государственной власти Ростовской области.

**Глава 10. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

Статья 48. Цель организации и порядок проведения публичных слушаний

1.  Основной целью организации и проведения публичных слушаний является реализация конституционного права граждан России на участие в управлении делами государства (ст.32 Конституции РФ), а также выполнение органами местного самоуправления обязанности по обеспечению законных прав и свобод граждан, предусмотренной в ст. 18 Конституции РФ.

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

2.  Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы Ростовской области, Устав поселения, иные муниципальные нормативные правовые акты, настоящие Правила.

3.  Участниками публичных слушаний являются жители поселения, представители заинтересованной общественности, физические или юридические лица, интересы которых прямо или косвенно могут быть затронуты социальными, экологическими и иными последствиями намечаемой градостроительной деятельности или выразившие свой интерес к последствиям такой деятельности.

4.  Решение о проведении публичных слушаний по проектам муниципальных нормативных правовых актов, регулирующих вопросы градостроительной деятельности, принимает Глава поселения.

5.  Организация и проведение процедуры публичных слушаний возложена на Комиссию по землепользованию и застройке.

6.  Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Главы поселения о назначении публичных слушаний.

7.  Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления.

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

9.  Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

10.  Финансирование процедуры проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета.

Исключением является проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предоставления разрешения на условно разрешенный вид земельного участка или объекта капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 49. Вопросы, обсуждаемые на публичных слушаниях

1.  На публичные слушания выносятся вопросы по:

1)  проекту решения Главы поселения по внесению изменений в настоящие Правила;

2)  предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3)  предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4)  проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации поселения;

5)  иным вопросам, касающимся землепользования и застройки.

## Статья 50. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1.  Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой поселения, в котором указываются:

1)  наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

2)  сроки и порядок проведения публичных слушаний;

3)  место проведения публичных слушаний;

4)  иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

Статья 51. Сроки проведения публичных слушаний

1.  Публичные слушания по проекту муниципального нормативного правового акта о внесении изменений в настоящие Правила проводятся в срок не менее двух и не более четырех месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта акта и оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения.

2.  Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предоставления разрешения на условно разрешенный вид земельного участка или объекта капитального строительства, проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения.

3.  Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации поселения, проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения.

## Статья 52. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке в области организации и проведения публичных слушаний

1.  Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия по землепользованию и застройке:

1)  определяет тему и формирует перечень вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

2)  определяет перечень должностных лиц, специалистов организаций, представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве консультантов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;

3)  определяет место проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей поселения, представителей органов местного самоуправления поселения и других заинтересованных лиц;

4)  размещает в муниципальных средствах массовой информации и на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети Интернет подробную информацию об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

5)  организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания;

6)  размещает в средствах массовой информации, по радио и телевидению выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов;

7)  организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

8)  назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

9)  содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и налаживает с ними обратную связь;

10)  организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

11)  оформляет протоколы публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний;

12)  осуществляет иные полномочия.

Статья 53. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1.  Предложения по внесению изменений в настоящие Правила направляются Комиссии по землепользованию и застройке.

2.  Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о необходимости внесения изменений или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе поселения.

3.  Глава поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по землепользованию и застройке, в течение тридцати дней принимает решение о внесении изменений в настоящие Правила, о проведении публичных слушаний или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию решения заявителям.

4.  Решение о подготовке проекта изменений и о проведении публичных слушаний подлежит официальному опубликованию.

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

6.  Комиссия по землепользованию и застройке направляет извещение о проведении публичных слушаний по проекту нормативного правового акта о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются Комиссией по землепользованию и застройке в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

7.  Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

8.  По завершении публичных слушаний по проекту муниципального нормативного правового акта о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия по землепользованию и застройке представляет откорректированный, с учетом поступивших предложений, проект муниципального нормативного правового акта о внесении изменений в настоящие Правила Главе поселения.

Обязательными приложениями к нему являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9.  Глава поселения в течение десяти дней после представления ему проекта нормативного правового акта и приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении такого проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Статья 54. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предоставления разрешения на условно разрешенный вид земельного участка или объекта капитального строительства

1.  Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предоставления разрешения на условно разрешенный вид земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о проведении публичных слушаний в Комиссию по землепользованию и застройке.

2.  Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3.  Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4.  Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

5.  По завершении процедуры публичных слушаний Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предоставления разрешения на условно разрешенный вид земельного участка или объекта капитального строительства и рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе поселения.

6.  На основании заключения и рекомендаций Глава поселения в течение трех дней со дня поступления указанных документов принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети Интернет.

Статья 55. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1.  Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по решению Главы поселения.

2.  Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3.  Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности направляет Главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, и подготовленный Комиссией по землепользованию и застройке протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

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

**Глава 11. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов**

Статья 56. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков и объектов капитального строительства реализации государственных, муниципальных нужд

1.  Принятие решения об изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков и объектов капитального строительства для реализации государственных и муниципальных нужд проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами поселения.

2.  Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков и объектов капитального строительства для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном с учетом настоящих Правил порядке (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

2.1.  Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

-  доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных документах территориального планирования;

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

3.  Муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков и объектов капитального строительства, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а)  объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения/водоотведения муниципального значения;

б)  автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения.

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

5.  Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства органом, принявшим решение об изъятии, должны быть письменно уведомлены об этом не позднее, чем за год до предстоящего изъятия.

Статья 57. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1.  Порядок подготовки решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется действующим земельным законодательством Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами поселения.

2.  Основанием для принятия решения о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

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

-  проектов планировки и проектов межевания, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.  В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

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

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

4.  Принимаемый акт о резервировании должен содержать:

-  обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

-  подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

-  обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

-  карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

-  перечень земельных участков и объектов капитального строительства, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

5.  Акт о резервировании должен предусматривать:

-  срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

-  выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

-  компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Статья 58. Условия установления публичных сервитутов

1.  Администрация поселения имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2.  Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3.  Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим гражданским и земельным законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами поселения.

# Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и объектов КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Ответственность за нарушения Правил ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 59. 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 действующим законодательством Российской Федерации предоставлены такие полномочия.

2.  Должностные лица надзорных и контролирующих органов вправе производить наружный и внутренний осмотр земельных участков и объектов капитального строительства, получать от правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению земельных участков и объектов капитального строительства.

3.  Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 60. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки

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