|  |
| --- |
| **Правила землепользования и застройки** |
| **Кузьмищенского сельского поселения** |
| **Костромского муниципального района** |
| **Костромской области** |

Приложение №1

к решению Совета депутатов

Кузьмищенского сельского поселения

от 28.12.2012 №14-3

|  |
| --- |
| ООО ГЕОДЕЗИЯ И МЕЖЕВАНИЕ  Ярославль 2012 |

ООО «ГЕОДЕЗИЯ И МЕЖЕВАНИЕ»

150002 Россия, г. Ярославль, Комсомольская пл., 7

Кузьмищенское сельское поселение

Костромская область

Костромской муниципальный район

Нормативно-правовой акт

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Генеральный директор

ООО «Геодезия и межевание» И.П. Губочкин

Ярославль 2012

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 6](#_Toc353008912)

[ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 7](#_Toc353008913)

[Глава 1. Общие положения 7](#_Toc353008914)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 7](#_Toc353008915)

[Статья 2. Основания введения и назначение Правил 10](#_Toc353008916)

[Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение 12](#_Toc353008917)

[Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 14](#_Toc353008918)

[Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил 15](#_Toc353008919)

[Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 15](#_Toc353008920)

[Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам 16](#_Toc353008921)

[Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки 16](#_Toc353008922)

[Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действия 16](#_Toc353008923)

[Статья 8. Комиссия по земельным вопросам администрации Костромского муниципального района 18](#_Toc353008924)

[Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил 19](#_Toc353008925)

[Глава 4. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам 21](#_Toc353008926)

[Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции 21](#_Toc353008927)

[Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель 25](#_Toc353008928)

[Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей 25](#_Toc353008929)

[Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Костромского муниципального района 28](#_Toc353008930)

[Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости 30](#_Toc353008931)

[Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях и органов местного самоуправления Кузьмищенского сельского поселения 31](#_Toc353008932)

[Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей 32](#_Toc353008933)

[Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации Кузьмищенского сельского поселения 34](#_Toc353008934)

[Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, а также администрации Костромского муниципального района 35](#_Toc353008935)

[Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения 38](#_Toc353008936)

[Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов 38](#_Toc353008937)

[Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории 42](#_Toc353008938)

[Статья 21. Общие положения о планировке территории 42](#_Toc353008939)

[Статья 22. Градостроительные планы земельных участков 44](#_Toc353008940)

[Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель 45](#_Toc353008941)

[Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков 45](#_Toc353008942)

[Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям 45](#_Toc353008943)

[Глава 7. Публичные слушания 46](#_Toc353008944)

[Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях 46](#_Toc353008945)

[Статья 26. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 48](#_Toc353008946)

[Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории 51](#_Toc353008947)

[Глава 8. Положение об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов 53](#_Toc353008948)

[Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд 53](#_Toc353008949)

[Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд 54](#_Toc353008950)

[Статья 30. Условия установления публичных сервитутов 55](#_Toc353008951)

[Глава 9. Строительные изменения недвижимости 55](#_Toc353008952)

[Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости 55](#_Toc353008953)

[Статья 32. Подготовка проектной документации 56](#_Toc353008954)

[Статья 33. Выдача разрешения на строительство 59](#_Toc353008955)

[Статья 34. Строительство, реконструкции 63](#_Toc353008956)

[Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 66](#_Toc353008957)

[Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила 69](#_Toc353008958)

[Статья 36. Действия Правил по отношению к генеральному плану Кузьмищенского сельского поселения, документации по планировке территории 69](#_Toc353008959)

[Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила 69](#_Toc353008960)

[Статья 38. Порядок внесения изменений в настоящие Правила 70](#_Toc353008961)

[Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил 70](#_Toc353008962)

[Статья 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости 70](#_Toc353008963)

[Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости 71](#_Toc353008964)

[Статья 41. Ответственность за нарушения Правил 71](#_Toc353008965)

[ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 72](#_Toc353008966)

[Статья 42. Карта градостроительного зонирования территорий 72](#_Toc353008967)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 73](#_Toc353008968)

[Статья 43. Перечень территориальных зон выделенных на карте градостроительного зонирования территории населенных пунктов Кузьмищенского сельского поселения 73](#_Toc353008969)

[Статья 43.1. Градостроительные регламенты. Центральные общественно – деловые и коммерческие зоны 74](#_Toc353008970)

[Статья 43.2. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками 76](#_Toc353008971)

[Статья 43.3. Градостроительные регламенты. Жилые зоны 76](#_Toc353008972)

[Статья 43.4. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения 81](#_Toc353008973)

[Статья 43.5. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны. 81](#_Toc353008974)

[Статья 43.6. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны. 84](#_Toc353008975)

[Статья 43.7. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны. 86](#_Toc353008976)

[Статья 43.8. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры. 88](#_Toc353008977)

[Статья 43.9. Действие Градостроительных регламентов. 89](#_Toc353008978)

[Статья 44. Описание ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям 91](#_Toc353008979)

[Статья 45. Действие Правил по отношению к территориям населенных пунктов, численностью менее 100 человек. 94](#_Toc353008980)

[Статья 46. Действие Правил при передаче муниципальному району полномочий по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 95](#_Toc353008981)

[ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 96](#_Toc353008982)

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки, Кузьмищенского сельского поселения, (далее-Правила), являются нормативным правовым актом, 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 Костромской области, Уставом муниципального образования Кузьмищенское сельское поселение, генеральным планом Кузьмищенского сельского поселения, а также с учётом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического развития сельского поселения, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

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

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в Части III настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**водоохранная зона** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озер, 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;

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

**градостроительное зонирование** – зонирование территорий Кузьмищенского сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами; градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

**градостроительный регламент –** устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах 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, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

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

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

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование сельского поселения;

**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);

**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;

**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 зданий, строений, сооружений;

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

**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;

**отклонения от Правил** – 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 их малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических характеристик;

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

**прибрежная защитная полоса** – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

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

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

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусматривается получение разрешения на строительство;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

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

**собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

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

**строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

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

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

**территории общего пользования** – ограничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

**технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленным 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;

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

Статья 2. Основания введения и назначение Правил

1. Настоящие Правила, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в Кузьмищенском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах, условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.
2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:
   * обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
   * установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
   * создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования в соответствии с градостроительными регламентами;
   * обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
   * обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.
3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:
   * проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
   * разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организацией территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
   * предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам;
   * подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
   * проведению государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
   * предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
   * установлению публичных сервитутов;
   * контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
   * предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, объектов капитального строительства;
   * предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
   * изменению видов разрешенного использования земельных участков и (или объектов капитального строительства;
   * обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройки, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
   * внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.
4. Настоящие Правила применяются наряду с:
   * техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей среды.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом с документов территориального планирования, включая генеральный план Кузьмищенского сельского поселения, документации по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне, земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки:

* + в границах особо охраняемых природных территорий, решения, по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;
  + в границах территорий общего пользования;
  + транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

1. На картах градостроительного зонирования в части II настоящих Правил выделены:
2. территориальные зоны населенных пунктов;
3. зоны с особыми условиями использования территорий:
4. санитарно-защитные зоны (СЗЗ);
5. водоохранные зоны (ВЗ).

* На картах градостроительного зонирования (статья 42) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости,
* На карте 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 иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 44 настоящих Правил.

1. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах (статья 42) градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статье 44 настоящих Правил.
2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:
   * градостроительным регламентам статьи 43 настоящих Правил
   * ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
   * иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).
3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья 43 настоящих Правил) включает:
   * **основные виды разрешенного использования недвижимости**, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
   * **условно разрешенные виды использования**, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
   * **вспомогательные виды разрешенного использования**, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 43 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством РФ, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Кузьмищенского сельского поселения. Указанный порядок устанавливается к случаям, когда:

* + при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 31 настоящих Правил);
  + при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию Кузьмищенского сельского поселения (далее - Администрация), которая 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 Кузьмищенского сельского поселения;
  + собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 26 настоящих Правил.

1. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:
   * размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
   * минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;
   * предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
   * максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков).

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

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.

1. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости 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 недвижимости 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 в порядке статьи 26 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация Кузьмищенского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

* + публикации Правил и открытой продажи их копий;
  + помещения Правил в сети «Интернет»;
  + создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации Кузьмищенского сельского поселения;
  + предоставления Администрацией, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты Кузьмищенского сельского 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. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:
   * имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 43 настоящих Правил);
   * имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 43 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статьи 44 настоящих Правил;
   * имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 43 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

1. Правовым актом главы администрации Кузьмищенского сельского поселения может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статья 42) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

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

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1,2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайной ситуации, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и 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.

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

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действия

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Кузьмищенского сельского поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые:
   * участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Костромского муниципального района, администрацией Кузьмищенского сельского поселения по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
   * обращаются в администрацию Костромского муниципального района, администрацию Кузьмищенского сельского поселения с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые участки;
   * владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
   * владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
   * 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:
   * возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим и юридическим лицам (посредством торгов – аукционов, конкурсов);
   * переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление прав пожизненного наследуемого владения или прав бессрочного пользования на право собственности;
   * иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.
3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков 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.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет администрация Кузьмищенского сельского поселения посредством проверки землеустроительной документации.

1. Лица, осуществляющие на территории Кузьмищенского сельского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 8. Комиссия по земельным вопросам администрации Костромского муниципального района

1. Комиссия по земельным вопросам (далее – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при администрации Кузьмищенского сельского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.
2. Комиссия формируется на основании постановления главы администрации Кузьмищенского сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.
3. Комиссия, кроме иных вопросов:
   1. обеспечивает рассмотрение заявлений о внесении изменений в Правила согласно порядку, установленному главой 10 настоящих Правил;
4. обеспечивает рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
5. обеспечивает рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
6. Председателем Комиссии назначается глава заместитель главы администрации Кузьмищенского сельского поселения.

По должности в состав Комиссии входят специалисты, обладающие полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

Общая численность Комиссии определяется постановлением главы Кузьмищенского сельского поселения.

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

Секретарь Комиссии является экономистом администрации Кузьмищенского сельского поселения.

1. Любой член Комиссии 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.
2. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.
3. Общий порядок проведения публичных слушаний установлен статьей 25 настоящих Правил.

Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:
   1. администрация Кузьмищенского сельского поселения (уполномоченные главой специалисты администрации Кузьмищенского сельского поселения);
   2. иные уполномоченные органы.
2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:
   * по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
   * участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.
3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности специалистов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку (далее по тексту – специалист РКЗЗ) входит:
   * подготовка для главы администрации Кузьмищенского сельского поселения, представительного органа местного самоуправления, Комиссии 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 по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;
   * согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;
   * подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 22 настоящих Правил;
   * выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
   * предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам выдачи разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного использования объектов недвижимости и разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства до выдачи разрешений на строительство;
   * организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состояния фонда застройки;
   * предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
   * другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.
4. Комиссия подготавливает рекомендации специалисту РКЗЗ по вопросам:
   * разработки и реализации градостроительной политики;
   * согласования документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств бюджета органа местного самоуправления;
   * внесения изменений в настоящие Правила;
   * размещения объектов декоративно-монументального искусства на территории общего пользования;
   * проведения архитектурных конкурсов для объектов, финансируемых из бюджета органа местного самоуправления;
   * иным вопросам, входящим в компетенцию специалиста РКЗЗ.
5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности специалиста РКЗЗ, входит:
   * организация и координация разработки проектов планов и программ развития Кузьмищенского сельского 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 Кузьмищенского сельского поселения;
   * обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально – бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории населенных пунктов;
   * разработка и обеспечение реализации муниципальных программ, строительства объектов местного значения;
   * другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики Костромского муниципального района.
6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности специалиста РКЗЗ также входит:
   * предоставление по запросу Комиссии по земельным вопросам заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;
   * участие в разработке и осуществлении поселковой земельной политики и программ земельной реформы поселения, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
   * обеспечение и организация проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных, в том числе, посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;
   * согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;
   * осуществление контроля за использованием и охраной земель;
   * другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.
7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности специалиста, уполномоченного в области ведения правовой работы, входит:
   * подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, предложений по внесению в них изменений;
   * подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Костромской области, органов местного самоуправления Костромского муниципального района по вопросам землепользования и застройки;
   * обеспечение правовой информацией иных специалистов администрации поселения по вопросам землепользования и застройки;
   * предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;
   * другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

Глава 4. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности осуществляется в порядке, установленном статьями 30-32 Земельного Кодекса Российской Федерации, а именно следующими способами:

* без предварительного согласования мест размещения объектов;
* с предварительным согласованием мест размещения объектов, при котором осуществляется процедура выбора земельного участка для строительства.

1. В качестве основополагающей цели деятельности в сфере предоставления земельных участков для строительства, следует минимизировать процедуру предоставления земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов.
2. Основным способом предоставления земельных участков для строительства должна быть внедрена процедура градостроительной подготовки земельных участков без предварительного согласования мест размещения объектов посредством подготовки документации по планировке территории применительно ко всей территории сельского поселения.
3. Градостроительная подготовка земельных участков – действие, осуществляемое в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:
   1. неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;
   2. ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением, в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.
4. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:
   * гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;
   * земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.
5. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами Кузьмищенского сельского поселения.
6. До разграничения государственной собственности на землю, органы местного самоуправления Костромского муниципального района в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий, распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах Кузьмищенского сельского поселения, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, Кузьмищенского сельского поселения.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления Костромского муниципального района распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Костромского муниципального района.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку 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.

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

1. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация прав государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

1. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.
2. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории Кузьмищенского сельского поселения;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (по водоотведению, водо -, тепло -, электроснабжению) в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

1. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:
   1. градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно – технического обеспечения – в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;
   2. кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления Костромского муниципального района или органу местного самоуправления Кузьмищенского сельского поселения.

Копии указанных и иных 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 администрацией Костромского муниципального района в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

1. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:
   1. выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 21, 22), иными нормативными правовыми актами Костромского муниципального района, Кузьмищенского сельского поселения;
   2. формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.
2. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии со статьями 21, 22 настоящих Правил.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

Утвержденный главой администрации Кузьмищенского сельского поселения в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления Кузьмищенского сельского поселения.

Утвержденные главой администрации Кузьмищенского сельского поселения градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним – статьями 32, 33 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 20 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кузьмищенского сельского поселения.

1. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.
2. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:
   1. администрации Костромского муниципального района либо администрации Кузьмищенского сельского поселения;
   2. 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 (аукционов, конкурсов), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации Костромского муниципального района победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательствами, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Костромского муниципального района, Кузьмищенского сельского поселения применительно к случаям:

1. градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации Кузьмищенского сельского поселения – в порядке, определенном статьями 12, 13 настоящих Правил;
2. градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:
   1. для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации Кузьмищенского сельского поселения - в порядке, определенном статьями 14, 15 настоящих Правил;
   2. для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации Кузьмищенского сельского поселения – в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил.
3. градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации Кузьмищенского сельского поселения – в порядке, определенном статьями 16, 17 настоящих Правил.
4. градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения – в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию Костромского муниципального района с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Костромского муниципального района.

В прилагаемых к заявлению материалах:

* 1. указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);
  2. указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;
  3. содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации Костромского муниципального района проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной специалистом РКЗЗ информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

1. Заявление регистрируется в день его поступления и специалист РКЗЗ подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:
   1. мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;
   2. в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:
2. решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;
3. предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной документации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски недостижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

1. Заявитель может обеспечить подготовку исходной документации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:
   1. самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;
   2. заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

* 1. топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1: 500 или ином масштабе, определенном специалистом РКЗЗ;
  2. отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;
  3. отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание систем инженерно – технического обеспечения;
  4. иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

1. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания – в соответствии с заключением специалиста РКЗЗ, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).
2. На основании решения администрации Костромского муниципального района заявитель осуществляет подготовку документации по планировке территории.
3. Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе  проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном статьей 25 настоящих Правил.
4. По завершении действий, указанных в части 6 настоящей статьи, специалист РКЗЗ подготавливает и направляет главе администрации Костромского муниципального района комплект документов и заключение:

* о соответствии представленной документации и проекта градостроительного плана установленным требованиям нормативно- правовых актов, нормативно – технической документами и при этом не ущемляют прав третьих лиц;
  1. материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по земельным вопросам.
  2. глава администрации Костромского муниципального района принимает нормативный правовой акт, содержащий:
  3. решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации. В случае принятия решения об утверждении документации:
  4. предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;
  5. решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставлении земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов; б) сроки подготовки документов для проведения торгов; в) дата проведения торгов;
  6. обязательство администрации Костромского муниципального района возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

Дата проведения торгов назначается на позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 2, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

1. Уполномоченный орган администрации Костромского муниципального района в соответствии с законодательством РФ, статьей 24 настоящих Правил, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Костромского муниципального района обеспечивает:
   1. подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальном размере арендной платы;
   2. проведение торгов;
   3. заключение договора купли – продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.
2. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный 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 Костромского муниципального района победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым главой администрации Костромского муниципального района.

1. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации Костромского муниципального района заключает с победителем торгов договор купли – продажи земельного участка или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

1. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 32 – 35 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.
2. В случае обращения лиц, заинтересованных в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков из состава земель, находящихся в собственности Кузьмищенского сельского поселения, решения в отношении таких земельных участков, в порядке, предусмотренном настоящей статьей, принимаются администрацией Кузьмищенского сельского поселения.

Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Костромского муниципального района

1. Администрация Костромского муниципального района обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.
2. Уполномоченный орган администрации Костромского муниципального района организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:
   1. проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
   2. осуществляемых на основе утвержденного главой администрации Костромского муниципального района плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки сельских территорий жилого и иного назначения.
3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:
   1. оплачиваются из средств бюджета Костромского муниципального района, а их стоимость включается как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитывается при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим и юридическим лицам для строительства;
   2. выполняются по договорам администрации с физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

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

1. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между администрацией и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:
   1. решение администрации Костромского муниципального района о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;
   2. задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;
   3. исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 12 настоящих Правил.
2. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:
   1. получает согласование уполномоченного органа администрации Костромского муниципального района Костромской области подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;
   2. совместно с уполномоченным органом администрации Костромского муниципального района обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами;
   3. передает заказчику работы по планировке территории, проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.
3. Руководитель уполномоченного органа администрации Костромского муниципального района (или уполномоченное им должностное лицо) в течение семи рабочих дней:
   1. подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;
   2. направляет главе администрации Костромского муниципального района заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие 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.
4. Глава администрации Костромского муниципального района утверждает своим решением 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 и направлении ее на доработку. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:
   1. о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;
   2. о предоставлении физическим и юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов, б) сроки подготовки документов для проведения торгов, в) дата проведения торгов.
5. Уполномоченный орган администрации Костромского муниципального района в соответствии с земельным законодательством, статьями 23, 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:
   1. подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;
   2. проведение торгов;
   3. заключение договора купли – продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

9. Администрация Кузьмищенского сельского поселения обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель находящихся в собственности Кузьмищенского сельского поселения в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

При принятии решений в отношении таких земельных участков администрация Кузьмищенского сельского поселения руководствуется порядком, предусмотренным настоящей статьей.

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, сооружений, строений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.
2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:
3. подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;
4. направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.
5. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32 – 35 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

* 1. на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков, в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32 – 35 настоящих Правил;
  2. на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии: а) получения указанными лицами от администрации Кузьмищенского сельского поселения согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличие границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования); б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации Кузьмищенского сельского поселения; в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях и органов местного самоуправления Кузьмищенского сельского поселения

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, путем подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила, в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе, в форме проектов планировки соответствующей территории.
2. Органы местного самоуправления Кузьмищенского сельского поселения могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:
   1. выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;
   2. реализации самостоятельной инициативы.
3. Инициатива органов местного самоуправления Кузьмищенского сельского поселения может проявляться в форме:
4. подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
5. организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;
6. обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.
7. Инициатива органов местного самоуправления Кузьмищенского сельского поселения по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом поселения, настоящими Правилами.

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно – технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, подают соответствующее заявление в администрацию Костромского муниципального района.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом администрации муниципального района. В приложении к заявке указывается:

* 1. месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
  2. расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральным планам Кузьмищенского сельского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

1. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 15 рабочих дней уполномоченный орган Костромского муниципального района 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 не является свободной от прав третьих лиц;
   2. поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и уполномоченным органом Костромского муниципального района об обеспечении заявителя градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.
2. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:
   1. подписывается сторонами в течение 25 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;
   2. должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и уполномоченного органа администрации муниципального района.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации муниципального района, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить уполномоченным органом Костромского муниципального района:

* 1. проект 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);
  2. 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.

В соглашении указываются обязательства уполномоченного органа администрации муниципального района перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя);

* 1. выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);
  2. обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и проведение в установленном порядке и в установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
  3. компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

1. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия уполномоченный орган Костромского муниципального района направляет заключение главе администрации Костромского муниципального района.

Глава администрации муниципального района принимает правовой акт, содержащий решения:

* 1. об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
  2. о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;
  3. о назначении уполномоченного органа администрации муниципального района по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
  4. о дате проведения аукциона.

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

Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

1. действия по подготовке проекта планировки и проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;
2. действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;
3. иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации Кузьмищенского сельского поселения

1. Администрация Кузьмищенского сельского поселения участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно – технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 настоящих Правил.
2. Специалист РКЗЗ в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана поселения, настоящих Правил может:
   1. подготавливать: а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;
   2. обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.
3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные частями 4, 5, 6 статьи 16 настоящих Правил.

Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, а также администрации Костромского муниципального района

* + 1. Выделение, посредством градостроительной подготовки, земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и, в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.
    2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
    3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:
  1. заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 12 настоящих Правил;
  2. администрации Костромского муниципального района, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 13 настоящих Правил;
  3. собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;
  4. администрации муниципального района, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой администрации муниципального района, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений – в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 6 данной статьи настоящих Правил.
     1. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой администрации муниципального района, проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами – в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

* + 1. в составе проекта межевания;
    2. в соответствии с установленной формой градостроительного плана земельного участка;
    3. собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно – если иное не определено законодательством;
    4. физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

1. характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
2. 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 России от 26 августа 1998 г. № 59, иные документы;
3. 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;
4. прав 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 муниципального района) 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, свободных от прав третьих лиц, 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.

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

* 1. специалистом РКЗЗ – 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. правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по земельным вопросам, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 27 настоящих Правил.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

1. границ земельных участков;
2. при необходимости – границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации Костромского муниципального района, который принимает одно из двух решений:

* 1. об утверждении градостроительного плана земельного участка;
  2. об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

* 1. заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;
  2. заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

* 1. землеустроительных работ;
  2. возведения ограждений земельного участка – если такие действия не запрещены решением главы администрации Костромского муниципального района об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления Костромского муниципального района.
     1. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующее заявление в администрацию муниципального района.

Заявление регистрируется в день его поступления, и уполномоченный орган Костромского муниципального района направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи) подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению главой администрации Костромского муниципального района в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи.

* + 1. Администрация Кузьмищенского сельского поселения может, по своей инициативе, обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденных главой администрации сельского поселения;

Специалист РКЗЗ обеспечивает реализацию инициатив администрации сельского поселения в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

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

- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов предназначенных для обслуживания населения обладает администрация Костромского муниципального района.
2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории, утверждаемыми главой администрации Кузьмищенского сельского поселения.
3. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду или в собственность.

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.
2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

1. на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается администрацией Кузьмищенского сельского поселения, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;
2. на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.
3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:
4. администрации Костромского муниципального района – в случаях подготовки по инициативе администрации Костромского муниципального района земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;
5. администрации Кузьмищенского сельского поселения – в случаях подготовки по инициативе администрации Кузьмищенского сельского поселения земельных участков из состава земель, находящихся в собственности Кузьмищенского сельского поселения, для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;
6. физических, юридических лиц – в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;
7. правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости – в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.
8. Органы местного самоуправления Костромского муниципального района обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, в части содержания предоставленных ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

Глава администрации Костромского муниципального района вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

1. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними – иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кузьмищенского сельского поселения.

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 администрация Кузьмищенского сельского поселения, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в администрацию Кузьмищенского сельского поселения, о создании автономных систем инженерно – технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

* 1. собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;
  2. лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в администрацию Кузьмищенского сельского поселения обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно – технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Администрация Кузьмищенского сельского поселения в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

* оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;
* оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения, имеют право оспорить заключение в судебном порядке.

1. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:
   1. о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;
   2. о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.
2. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросом о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения.

В соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления Костромского муниципального района регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, в котором определяется:

* 1. порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения после завершения указанного процесса;
  2. порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, включая:
* состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;
* предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
* порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
* ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

1. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию Кузьмищенского сельского поселения об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенными нормативным правовым актом, указанным в части 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

Статья 21. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами.
2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

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

1. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией Кузьмищенского сельского поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей;
2. проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:
   1. границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
   2. границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
   3. границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов проходов по соответствующей территории.
3. проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1) данной части настоящей статьи, необходимо определить изменить:
   1. границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,
   2. границы зон действия публичных сервитутов,
   3. границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,
   4. подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.
4. проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектом планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;
5. градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на своих участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.
6. Состав, порядок подготовки, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

* 1. характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
  2. линии градостроительного регулирования, в том числе:
  3. красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, проходы, площади, набережные) от территорий
  4. иного назначения и обозначающие планировочные элементы – кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;
  5. линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
  6. границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно – технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
  7. границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
  8. границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
  9. границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;
  10. границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
  11. границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

1. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков, в соответствии с земельным законодательством.
2. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, подготовка документации по планировке территории не требуется.
3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, а также осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.
4. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.
2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:
   1. в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
   2. в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.
3. В градостроительных планах земельных участков:

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

1. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

* подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
* выдачи разрешений на строительство;
* выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

* + 1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Костромского муниципального района.
    2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:
  1. прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов – пункт 1 статьи 24 настоящих Правил;
  2. прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – пункт 2 статьи 24 настоящих Правил;
  3. прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – пункт 3 статьи 24 настоящих Правил;
  4. земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территориях – пункт 4 статьи 24 настоящих Правил;
  5. прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – пункт 5 статьи 24 настоящих Правил.

Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 18 настоящих Правил, земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательствами. Указанные права:

* предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;
* могут предоставляться бесплатно решениями главы администрации Костромского муниципального района, в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

1. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.
2. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 12, 13 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Костромского муниципального района. Права на сформированные (в порядке статей 12, 13 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах - аукционах, конкурсах.
3. В случае, если аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства  
   признан не состоявшимся по причине участия в нем менее двух участников, единственный участник аукциона не позднее чем через двадцать дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.
4. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 14 – 17 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков выделенных в порядке статьи 19 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами местного самоуправления муниципального района.

Глава 7. Публичные слушания

Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.
2. Публичные слушания проводятся с целью:

* предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;
* информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений администрацией Кузьмищенского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки.

Публичные слушания проводятся администрацией Кузьмищенского сельского поселения в порядке, определяемом Положением о Комиссии в следующих случаях:

* 1. при подготовке проекта правил землепользования и застройки;
  2. при внесении изменений в правила землепользования и застройки;
  3. при подготовке документации по планировке территорий;
  4. при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
  5. при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
2. Сроки проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, исчисляемые со дня оповещения жителей Кузьмищенского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний, составляют:

* по проекту правил землепользования и застройки -  
  2 месяца;
* по проектам изменений правил землепользования и застройки - 5 недель, а в случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны – 1 месяц;
* по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства –  
  1 месяц;
* по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - 5 недель;
* по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготавливаемых в составе документации по планировке территории - 5 недель.

1. Акт о назначении публичных слушаний, а также оповещение о предстоящих публичных слушаниях подлежат официальному опубликованию. В акте о назначении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности устанавливаются границы территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (по вопросу внесения в правила землепользования и застройки изменений, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства), либо указывается территориальная зона, в пределах которой проводятся публичные слушания (в случае проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).
2. Администрация Кузьмищенского сельского поселения публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее двух недель до его проведения. Оповещение может даваться в следующих формах:

* публикации в местных газетах;
* объявления по радио и /или телевидению;
* объявления на официальном сайте администрации Кузьмищенского сельского поселения и\или Костромского муниципального района;
* вывешивание объявлений в зданиях администрации и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать:

* характер обсуждаемого вопроса;
* дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);
* дата, время, и место проведения публичных слушаний.

Администрация Кузьмищенского сельского поселения не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичных слушаний.

1. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанные с темой заседания.

Протоколы заседаний слушаний являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

1. Публичные слушания, проводимые Администрацией Кузьмищенского сельского поселения могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся.
2. По результатам публичных слушаний Администрация Кузьмищенского сельского поселения готовит заключение и направляет его главе администрации Костромского муниципального района. Заключение подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

Статья 26. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

* 1. Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства предоставляются по итогам публичных слушаний в случаях:
* градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
* подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
* использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.
  1. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в Комиссию. К заявлению прилагаются:
  2. копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
  3. копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
  4. копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
  5. копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
  6. копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
  7. схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.) в масштабе 1:500;
  8. общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.
  9. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.
  10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
  11. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и не позднее 14 дней после проведения публичных слушаний направляет их в администрацию Кузьмищенского сельского поселения.
  12. На основании указанных рекомендаций глава администрации Кузьмищенского сельского поселения в течение 7 календарных дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в официальном печатном издании и размещается на официальном сайте администрации Кузьмищенского сельского поселения.
  13. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.
  14. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и (или) иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
  15. Отклонениями от настоящих Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных размеров и предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.
  16. Заявление на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:
  17. соблюдают требования технических регламентов (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);
  18. допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороныи предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).
  19. К заявлению прилагаются:
  20. копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
  21. копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
  22. копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
  23. копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
  24. копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
  25. схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.) в масштабе 1:500, разработанная проектной организацией, являющейся членолм саморегулируемой организации и имеющей свидетельство о допуске к определенным видам работ, подтверждающая соответствие отклонений от предельного параметра разрешенного строительства техническим регламентам (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);
  26. общая информация о планируемых отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.п.).
  27. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию за 7 календарных дней до дня проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.
  28. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
  29. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации Кузьмищенского сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 14 календарных дней после их проведения.
  30. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации Кузьмищенского сельского поселения в течение 7 календарных дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

* 1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы администрации Кузьмищенского сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.
  2. Публичные слушания организует и проводит комиссия по земельным вопросам.

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

* проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* иные лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
  1. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:
* документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
* требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
* градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
* техническим регламентам, включая требования предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно – технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
* требования в части того, что: а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади определенной на основе нормативов действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов); б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;
* требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
* иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности;

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

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

Комиссия в течение 7 дней со дня поступления ходатайства обеспечивает подготовку акта о назначении публичных слушаний и информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

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

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Срок и порядок проведения публичных слушаний установлен в статье 25 настоящих Правил.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Глава администрации Кузьмищенского сельского поселения с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

* об утверждении документации по планировке территории;
* об отклонении документации по планировке территории и направлении ее на доработку.
  1. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

Глава 8. Положение об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов

Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Земельным Кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

- законодательством о градостроительной деятельности Костромской области;

- настоящими Правилами и, принимаемыми в соответствии с ними, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

* доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд, путем отображения соответствующих решений в утвержденных, в установленном порядке, документах территориального планирования;
* доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

1. Муниципальными нуждами Кузьмищенского сельского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:
2. объектов электро-, газо-, тепло-, и водоснабжения муниципального значения;
3. автомобильных дорог общего пользования в границах населенных пунктов, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах населенных пунктов.
4. Решения об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке установленном законодательством.

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

Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

1. Основанием для принятия актов 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 и муниципальных нужд);
* проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

1. В соответствии с градостроительным законодательством:

* со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планирования и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд:
* собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

1. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, акт о резервировании должен содержать:

* обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных и муниципальных нужд;
* подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
* обоснование отсутствие других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
* карту, отображающую границы зон резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
* перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

1. В соответствии с законодательством, 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 30. Условия установления публичных сервитутов

* 1. Органы местного самоуправления Костромского муниципального района имеют право устанавливать, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, 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.), 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 иных объектов недвижимости.
  3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами.

Глава 9. Строительные изменения недвижимости

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

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 33 настоящих Правил. Исключения составляют случаи определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

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

* не требуется разрешения на строительство;
* требуется разрешение на строительство.

1. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:
   1. строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
   2. строительства, реконструкции объектов не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);
   3. строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
   4. изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

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

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

* выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 43 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
* планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно – эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия могущие возникнуть в результате осуществления этих действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение администрации Кузьмищенского сельского поселения о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке определенном муниципальным нормативным правовым актом.

1. Разрешение на строительство предоставляется в порядке определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 33 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 32. Подготовка проектной документации

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

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

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

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

* 1. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.
  2. Проектная документация подготавливается на основании договоров заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно – строительное проектирование.

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

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

* 1. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование. Задание должно включать:
* градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 22 настоящих Правил, с указанием подрядчику об обязательном соблюдении
* градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технических условий подключения проектируемого объекта к сетям инженерно – технического обеспечения);
* результаты инженерных изысканий либо указания исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
* иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

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

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

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

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

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

1. Технические условия подготавливаются:

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

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения без взимания платы в течение 14 дней по запросу администрации Кузьмищенского сельского поселения или правообладателей земельных участков.

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

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

В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

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

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

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно – строительного проектирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

1. схема планировочной организации земельного участка выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
2. архитектурные решения;
3. конструктивные и объемно – планировочные решения;
4. сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно – технического обеспечения, перечень инженерно –технических мероприятий, содержание технологических решений;
5. проект организации строительства объектов капитального строительства;
6. проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства или их частей) для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства;
7. перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно – эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;
8. перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально – культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
9. проектно – сметная документация объектов капитального строительства финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
10. иная документация в случаях предусмотренных федеральными законами.
11. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации. До установления Правительством Российской Федерации указанных состава и требований в состав проектной документации включается раздел «Инженерно – технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», порядок разработки и состав, которого определяется нормативным техническим документом – СПИ – 107 – 98.
12. Проектная документация, разрабатываемая в соответствии с:

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

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

Статья 33. Выдача разрешения на строительство

* 1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.
  2. На территории населенных пунктов Кузьмищенского сельского поселения разрешение на строительство выдается администрацией Кузьмищенского сельского поселения.

Исключениями являются случаи определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

* на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования находящихся в муниципальной собственности и линейных объектов, расположенных на земельных участках находящихся в муниципальной собственности);
* которые определены для размещения объектов капитального строительства необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.
  1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением:
  2. отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
  3. жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
  4. многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок – секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;
  5. отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;
  6. отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно – защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно – защитных зон.

Застройщик или заказчик либо осуществляющие на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

* 1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации:
  2. государственная экспертиза проектной документации всех видов проводится федеральным органом исполнительной власти уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации или подведомственным ему государственным учреждением – государственной инспекцией адмтехнадзора по Костромской области;
  3. предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно – эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;
  4. срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца;
  5. результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
  6. порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливается Правительством Российской Федерации;
  7. Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
  8. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:
  9. правоустанавливающие документы на земельный участок;
  10. градостроительный план земельного участка;
  11. материалы, содержащиеся в проектной документации:
* пояснительная записка;
* схема планировочной организации земельного участка выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, проездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
* схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий утвержденных
* градостроительной документацией по планировке территории – применительно к линейным объектам;
* схемы, отображающие архитектурные решения;
* сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно – технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;
* проект организации строительства;
* проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
  1. положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
  2. разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случаях, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);
  3. согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случаях реконструкции такого объекта.

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

* 1. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:
  2. правоустанавливающие документы на земельный участок;
  3. градостроительный план земельного участка;
  4. схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.
  5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.
  6. Администрация Кузьмищенского сельского поселения в течение 10 дней со дня со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:
* проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
* проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
* выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.
  1. Администрация Кузьмищенского сельского поселения по заявлению застройщика может выдавать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.
  2. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.
  3. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.
  4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации
  5. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию Кузьмищенского сельского поселения один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
  6. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на 10 лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией Кузьмищенского сельского поселения по заявлению застройщика поданного не менее чем за 60 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.

* 1. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.
  2. Разрешение на строительство объектов недвижимости составляющих государственную тайну выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 34. Строительство, реконструкции

* 1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемые застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица осуществляющие строительство).
  2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановлении более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.
  3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:
  4. копия разрешения на строительство;
  5. проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
  6. копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
  7. общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.
  8. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства представителей застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.
  9. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке установленном Правительством Российской Федерации.
  10. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.
  11. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:
* государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 8 настоящей статьи;
* строительный надзор применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи.

1. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам указанным в пункте 7 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполненных работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.
2. В границах Кузьмищенского сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

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

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

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства кроме государственного строительного надзора предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации*.*

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

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

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

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможен без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций.

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

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

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

Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

* 1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:
* оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
* комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
* комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
* паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно – эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
* паспорта на установленное оборудование;
* общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
* журнал авторского надзора представителей организации подготовившей проектную документацию – в случаях ведения такого журнала;
* акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
* предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
* заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно – технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструируемого объекта к этим сетям;
* иные предусмотренные законодательством и договором документы.

1. Застройщик (заказчик):

* проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
* проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ, опробований и испытаний инженерных систем объекта, индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования,
* проведение пробного выпуска продукции, испытания строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
* подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

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

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

1. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию Кузьмищенского сельского поселения, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

1. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:
   1. правоустанавливающие документы на земельный участок;
   2. градостроительный план земельного участка;
   3. разрешение на строительство;
   4. акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
   5. документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
   6. документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
   7. документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
   8. схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
   9. заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.
2. Администрация Кузьмищенского сельского поселения, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.
3. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

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

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, переведена безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.
2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документ государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

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

Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила

Статья 36. Действия Правил по отношению к генеральному плану Кузьмищенского сельского поселения, документации по планировке территории

* + 1. Правила разработаны с учетом генерального плана Кузьмищенского сельского поселения. Правила приводятся в соответствие с Генеральным планом Кузьмищенского сельского поселения по мере выполнения мероприятий по его реализации, которые предусмотрены программами, утвержденными местной администрацией поселения и реализуемыми за счет средств местного бюджета, или нормативными правовыми актами местной администрации поселения, или в установленном местной администрацией поселения порядке решениями главных распорядителей средств местного бюджета, или инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.
    2. Документация по планировке территорий, разработанная на основе генерального плана Кузьмищенского сельского поселения, настоящих Правил, не должна им противоречить.
    3. Ранее разработанная и нереализованная документация по планировке территорий Кузьмищенского сельского поселения может быть использована в части, не противоречащей настоящим Правилам.
  1. Подготовленная новая документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке, может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, установленных градостроительным регламентом, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

* + 1. Основанием для рассмотрения главой администрации Кузьмищенского сельского поселения вопроса о внесении изменений в правила является:

1. несоответствие настоящих Правил генеральному плану Кузьмищенского сельского поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;
2. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов с обоснованием, что установленные Правилами положения:
   * приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
   * препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам,
   * не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.
3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы местного самоуправления поселения в лице главы Кузьмищенского сельского поселения, депутатов представительного органа местного самоуправления поселения, Комиссия, общественные организации, правообладатели объектов недвижимости, юридические и физические лица в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.
4. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 38 настоящих Правил.

Статья 38. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

* + - 1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном для подготовки и утверждения Правил.
      2. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения направляется в Комиссию.
      3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления обращения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Кузьмищенского сельского поселения.
      4. Глава администрации Кузьмищенского сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила проводятся публичные слушания в порядке и сроки, определенные главой 25 настоящих Правил.

1. Подготовленный по итогам публичных слушаний проект о внесении изменений в настоящие Правила направляется главе администрации Костромского муниципального района, который не позднее 10 календарных дней принимает решение о направлении проекта в представительный орган или об отклонении проекта и направлении его на доработку.
2. Изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в средствах массовой информации.
3. Изменения в градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены при наличии положительного заключения специалиста РКЗЗ.

Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

Статья 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

* 1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Кузьмищенского сельского поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.
  2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае, если применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам 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 в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.
  4. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

Статья 41. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.   
КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 42. Карта градостроительного зонирования территорий

Лист 1 – Карта (схема) ограничений использования территории Кузьмищенского сельского поселения.

Лист 2 – Карта градостроительного зонирования д.Кузьмищи

Лист 3 – Карта градостроительного зонирования д.Башутино и д.Молодеево

Лист 4 – Карта градостроительного зонирования д.Сенцово,

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 43. Перечень территориальных зон выделенных на карте градостроительного зонирования территории населенных пунктов Кузьмищенского сельского поселения

На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые **Наименование территориальных зон**

обозначения

территориальных

зон

**ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО – ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ**

Ц Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ**

**С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

ЦС – 4 Зона объектов религиозного назначения

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Ж – 1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Ж – 2 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 2-5 этажа

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

ПК – 1 Зона производственно – коммунальных объектов V класса вредности

ПК – 2 Зона производственно – коммунальных объектов IV класса вредности

ПК – 3 Зона производственно – коммунальных объектов III класса вредности

**ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

Р – 1 Зона парков, бульваров, скверов

Р – 2 Зона рекреационно – природных территорий

**СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

СХ Зоны сельскохозяйственного использования

СХ-1 Зоны коллективного садоводства, огородничества и данного строительства

**ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Т – 1 Зоны улиц, дорог, проездов.

Статья 43.1. Градостроительные регламенты. Центральные общественно – деловые и коммерческие зоны

**Ц. Зона обслуживания и деловой активности поселкового центра**

Зона центральных функций выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

| **Зона** | **Вид  разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельныз участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ц | Основной | 1 | Учреждения администрации и управления районного и городского уровней: офисы, конторы, управления, фирмы, компании, суды, нотариальные и юридические учреждения, студии теле-радио и звукозаписи, издательства и редакции, туристские и рекламные агентства.  Кредитно-финансовые организации, отделения банков, банки, коммерческо-торговые фирмы, учреждения страхования, агентства недвижимости, инвестиционные фонды.  Творческие объединения, учреждения культуры и искусства, просвещения, театры, концертные залы, музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, теле-радиостудии, библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро, фотосалоны, дома творчества и культуры. | 1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.  2. Минимальные отступы от красных линий до границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания определяется в соответствии с проектом планировки.  3. Высота зданий определяется проектом планировки и требованиями проекта зон охраны объектов историко – культурного наследия.  4. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки. |
| Ц | Основной |  | Общественные объединения, клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых многоцелевого и специализированного назначения, ЗАГСы.  Зрелищные просветительские, оздоровительные и развлекательные объекты ограниченной вместимости, лектории, кинотеатры, видеосалоны, спртклубы, компьютерные центры, Интернет-кафе, танцзалы, дискотеки, залы боулинга, аттракционов, биллиарда.  Предприятия связи, АТС, почтамт, фирмы услуг радиорелейной, сотовой, пейджинговой и спутниковой связи, переговорные и телеграфные пункты.  Предприятия общественного питания и бытового обслуживания: столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны, банкетные залы, центры полиграфических услуг, приемные пункты прачечных и химчисток, ателье, дома быта, ремонтные мастерские бытовой техники, обуви, часов, парикмахерские, разнообразные салоны и другие объекты обслуживания.  Коммунальные предприятия: гостиницы, центры обслуживания туристов, ЖЭКи, транспортные агентства, кассы по продажи билетов.  Магазины и торговые предприятия, выставки новых товаров.  Медицинские и оздоровительные центры, аптечные пункты, аптеки, пункты первой медицинской помощи |  |
| Ц | Основной |  | Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения.  Отделения, участковые пункты милиции, пункты охраны порядка  Озелененные территории общего пользования |  |
| Ц | Вспомога-  тельный | 2 | Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, | 1.Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.  2.Общая парковка принимается из расчета на 100 единовременных посетителей 7-10 машино-мест. |
| Ц | Условно разрешен-  ный | 3 | Жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками), индивидуальные жилые дома с участками, объекты, связанные с отправлением культа, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, рынки открытые и закрытые, бани, сауны, площадки для выгула собак, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи | 1. Жилые дома размещаются по обоснованию и в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами.  2. Размер участка и его размещение в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. |

Статья 43.2. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками

Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

**ЦС – 4. Зона объектов религиозного назначения.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-вания | №  п/п | Разрешенное использование  недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| ЦС-4 | Условно  разрешен-ный | 1 | Объекты, связанные с отправлением культа, объекты, сопутствующие отправлению культа, гостиницы, дома приезжих, жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала, аптеки, киоски, временные павильоны розничной торговли, хозяйственные корпуса, общественные туалеты, парковки. | 1. Размер земельного участка в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.  2. Размещение сопутствующих объектов в соответствии с проектом планировки.  3.Хозяйственная деятельность, не наносящая ущерб историческим памятникам  4. Размер участка под жилые здания по проекту планировки.  5. Ограждение по согласованию в установленном законодательством порядке. |

Статья 43.3. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

**Ж – 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

| **Зона** | **Вид**  **разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование**  **недвижимости** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ж-1 | Основной | 1 | Отдельно стоящие односемейные дома с участками , блокированные двухсемейные дома с участками, индивидуальные бани. | 1. Площадь вновь предоставляемых земельных участков от 600 м2  до 1500 м2 (включая площадь застройки). В условиях сложившейся застройки земельные участки по факту.  2. Расстояние от красной линии до жилого дома не менее 5 м.  В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилого дома по красной линии – линии застройки квартала.  От остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 м.  3. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы.  4. Предельное количество надземных этажей -2 (с учетом мансардного этажа).  5. Коэффициент использования территории не более 0,67.  6. Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.  7. Ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки, решётчатое, глухое высотой не более 1,8 м.  - между участками соседних домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки (сетчатые или решётчатые) высотой не более 1,8м.  - при размещении на участке объектов содержания пчел, необходимо устройство глухого ограждения высотой 2,0м со стороны смежных участков домовладений.  - устройство на участке объектов содержания пчел, со стороны улиц, фасадов зданий не допускается. |
| Ж-1 | Вспомога-  тельный | 2 | Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, хозяйственные постройки, сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, надворные уборные, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары), площадки для сбора мусора.  Территории потребительских кооперативов. | Состав и площади хозяйственных построек для содержания скота и птицы принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка и учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.  1. Располагаются в пределах земельного участка жилого дома.  2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц не менее 5 м.  До границы соседнего участка расстояние от построек для содержания скота и птицы не менее 4 м., от других построек (баня, гараж и др.)-1м, от стволов высокорослых деревьев-4 м., от среднерослых – 2 м., от кустарника -1 м.  3. Вспомогательные строения размещать в глубине участка.  4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими санитарными и противопожарными нормативами.  5. Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат тремя подсобными помещениями.  6. Отдельно стоящие гаражи располагать в пределах участка жилого дома, с въездом со стороны улицы без выхода за линию застройки.  7. Предельное количество этажей -1  8. Максимальная высота любых хозяйственных построек не должна превышать 4,5м в коньке кровли.  9. Количество машино-мест в соответствии с градостроительным планом земельного участка.  10. Размеры земельных участков под площадки мусоросборников определяются в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными и санитарными нормативами,  11. Размеры площадок по расчету. |
| Ж-1 | Условно  разрешен-ный | 3 | Блокированные многосемейные дома с участками, дома квартирного типа до 3-х этажей с участками. | Площадь приквартирных участков одноквартирных жилых домов от 400 м2 до 1500 м2  (включая площадь застройки)  2. От красной линии улиц расстояние до жилого дома не менее 5 –ти метров  В условиях сложивщейся застройки допускается размещение жилых домов по красной линии –линии застройки улицы.  3. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы освещенности, противопожарные нормы.  4. Предельное количество надземных этажей -3 (включая мансардный этаж).  5. Площадь участков блокированных домов от 120 м2 до 400 м2 (включая площадь застройки)  6. Ограждения приусадебных земельных участков:  - со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки и отвечать повышенным архитектурным требованиям, решётчатое, глухое высотой не более 1,8 м.,  - между участками соседних домовладений устраиваются ограждения, не затеняющие земельные участки (сетчатые или решетчатые) высотой не более 1,8 м.  - устройство на участке объектов содержания пчел, не допускается. |
| Ж-1 | Условно  разрешен-ный | 4 | Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы начальные и средние, аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения, ФАПы, пункты оказания первой медицинской помощи, спортплощадки, спортзалы, залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы, отделения, участковые пункты милиции, отделения связи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины товаров первой необходимости, кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, мастерские по изготовлению мелких поделок, общественные резервуары для хранения воды, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, коллективные овощехранилища и ледники, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гостевые парковки. | 1. Размеры земельных участков в соответствии с действующими градостроительными нормами.  2. Перед зданиями (кроме школ и детских дошкольных учреждений) необходимо предусматривать места для парковки автотранспорта, если иное не предусмотрено градостроительной документацией.  3. Временные павильоны из сборно-разборных конструкций. |

**Ж – 2. Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 2-5 этажа.**

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 2-5 этажа выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 5 с ограниченным набором услуг местного значения, а также площадки для игр, отдыха, спорта. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

| Зона | Вид  разрешенного  исползования | №  п/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ж-2 | Основной | 1 | Отдельно стоящие односемейные дома с участками, блокированные односемейные дома с участками, дома квартирного типа (многоквартирные дома) до 5-х этажей с участками | Площадь приквартирных участков одноквартирных жилых домов от 400 м2 до 1500 м2  (включая площадь застройки)  2. От красной линии улиц расстояние до жилого дома не менее 5 –ти метров  В условиях сложивщейся застройки допускается размещение жилых домов по красной линии –линии застройки улицы.  3. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы освещенности, противопожарные нормы.  4. Предельное количество надземных этажей -3 (включая мансардный этаж).  5. Площадь участков блокированных домов от 120 м2 до 400 м2 (включая площадь застройки)  6. Ограждения приусадебных земельных участков:  - со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки и отвечать повышенным архитектурным требованиям, решётчатое, глухое высотой не более 1,8 м.,  - между участками соседних домовладений устраиваются ограждения, не затеняющие земельные участки (сетчатые или решетчатые) высотой не более 1,8 м. |
| Ж-2 | Вспомога-  тельные | 2 | Хозяйственные постройки, сады, огороды, палисадники, объекты пожарной охраны, (гидранты, резервуары, пожарные водоемы), площадки для сбора мусора, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, физкультурно-оздоровительные сооружения, гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные), открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые гостевые автостоянки.  Предприятия общественного питания и бытового обслуживания: столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны, банкетные залы. | 1. Располагаются в пределах земельного участка жилого дома.  2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5 метров. Хозяйственные постройки следует размещать до границ соседних земельных участков не менее: 1 м., (при 1 этажной постройке) и 3 м. (при 2 этажной постройке).  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев и в соответствии с действующими градостроительными нормами.  5. Гаражи не должны выходить за линию застройки.  6. Размер участка под спортивные площадки по проекту планировки. |
| Ж-2 | Условно-разрешен-  ные | 3 | Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы начальные и средние, аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, спортплощадки, спортзалы, залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы, отделения, участковые пункты милиции, отделения связи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины товаров первой необходимости, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, мастерские по изготовлению мелких поделок, общественные резервуары для хранения воды, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, коллективные овощехранилища и ледники, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гостевые парковки. | 1. Размер участка в соответствии с действующими градостроительными нормативами.  2. Индивидуальная трудовая деятельность при условии соблюдении законодательства, действующих градостроительных, санитарных и противопожарных норм.  3. Временные павильоны из сборно-разборных конструкций. |

Статья 43.4. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

**СО - 1. Зона кладбищ**

Зона СО-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  п/п | Вид использования недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| СО-1 | Условно  разрешен-  ный | 1 | Действующие кладбища, кладбища закрытые на период консервации, крематории, объекты, связанные с отправлением культа, мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей, аптеки, отделении, участковые пункты милиции, киоски, временные павильоны розничной торговли, оранжереи, хозяйственные корпуса, резервуары для хранения воды, объекты пожарной охраны, общественные туалеты, парковки | 1. Радиус запрета жилищного строительства от действующего кладбища – 300 метров. |

Статья 43.5. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

**ПК – 1. Зона производственно – коммунальных объектов V класса вредности**

Зона ПК – 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения (санитарно-защитная зона 50 м.). Допускается широкий спектр коммерческих услуг сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  л/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства. |
| ПК-1 | Основной | 1 | Коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля, теплицы, гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей, авторемонтные предприятия, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей, объекты складского назначения различного профиля, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, офисы, конторы, административные службы, проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного прозводства предприятий, отделения, участковые пункты милиции, пожарные части, объекты пожарной охраны. | 1. Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами. |
| ПК-1 | Вспомога  -тельный | 2 | Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей. | 1. В соответствии с проектом планировки. |
| ПК-1 | Условно  разрешен  -ный | 3 | Автозаправочные станции, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятий, предприятия общественного питания, аптеки, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон, ветеринарные приемные пункты, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, озеленение. | 1. Объекты размещаются по обоснованию и в соответствии с действующими градостроительными нормативами. |

**ПК – 2. Зона производственно – коммунальных объектов IV класса вредности**

Зона ПК –2 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше IV класса вредности (санитарно-защитная зона 100 м.). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  п/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| ПК-2 | Основной | 1 | Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса вредности, производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного автомобильного транспорта, автотранспортные предприятия, автобусные парки, гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей, станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, объекты складского назначения различного профиля, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, офисы, конторы, административные службы, проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, отделения, участковые пункты милиции, пожарные части, объекты пожарной охраны. | 1. Согласно проекта планировки и действующим градостроительным нормативам. |
| ПК-2 | Вспомога-тельный | 2 | Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей. | 1. Согласно проекту планировки и действующим градостроительным нормативам. |
| ПК-2 | Условно  разрешен-  ный | 3 | Автозаправочные станции, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного зранения утильсырья, профессионально-технические учебные заведения, поликлиники, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, аптеки, ветеринарные лечебницы с содержанием животных, ветеринарные приемные пункты, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. | 1. Объекты размещаются по обоснованию и в соответствии с действующими градостроительными нормативами. |

**ПК – 3. Зона производственно – коммунальных объектов III класса вредности**

Зона ПК –3 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. (Санитарно-защитная зона 300 м.). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  п/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| ПК-3 | Основной | 1 | Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности, производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного автомобильного транспорта, автотранспортные предприятия, автобусные парки, гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей, станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, объекты складского назначения различного профиля, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, офисы, конторы, административные службы, проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, отделения, участковые пункты милиции, пожарные части, объекты пожарной охраны. | 1. Согласно проекта планировки и действующим градостроительным нормативам. |
| ПК-3 | Вспомога-тельный | 2 | Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей. | 1. Согласно проекту планировки и действующим градостроительным нормативам. |
| ПК-3 | Условно  разрешен-  ный | 3 | Автозаправочные станции, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного зранения утильсырья, профессионально-технические учебные заведения, поликлиники, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, аптеки, ветеринарные лечебницы с содержанием животных, ветеринарные приемные пункты, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. | 1. Объекты размещаются по обоснованию и в соответствии с действующими градостроительными нормативами. |

Статья 43.6. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

**Р – 1. Зона парков, бульваров, скверов**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р – 1 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р – 3, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона Р – 1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененных участков, предназначенных для отдыха населения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  п/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Р-1 | Основной | 1 | - Лесные массивы,  - парки;  - вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;  - игровые площадки;  - спортплощадки;  - прокат игрового и спортивного инвентаря;  - комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;  - танцплощадки, дискотеки;  - летние театры и эстрады;  - тир;  - озеленение;  - общественные туалеты;  лоточная торговля. | 1. По архитектурно-ландшафтному проекту.  2. Зеленые насаждения – 67 – 75 % территории; аллеи и дороги – 10 – 15 % территории; площадки – 8 – 12 % территории; сооружения – 5 – 7 % территории |
| Р-1 | Условно  разрешен-ный | 2 | - предприятия общественного питания;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - помещения для компьютерных игр, Интернет – кафе;  - оранжереи;  - хозяйственные корпуса;  - киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;  - участковые пункты полиции;  - парковки. | 1. Не предусмотренные проектной документацией по дополнительному согласованию. |

**Р – 2. Зоны рекреационно-природных территорий.**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р – 1 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р – 1, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона Р – 2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  п/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Р-2 | Основной | 1 | Лесные массивы, санитарно-защитные лесополосы, малые архитектурные формы, площадки для выгула собак | 1. По архитектурно-ландшафтному проекту. |
| Р-2 | Условно  разрешен-ный | 2 | Санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха, детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений, интернаты для престарелых, дома ребенка, тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки, спортклубы, яхтклубы, лодочные станции, прокат игрового и спортивного инвентаря, гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели, спортзалы, игровые площадки, места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, пляжи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания, предприятия общественного питания, пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, объекты, связанные с отправлением культа, парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования, площадки для мусоросборников. | 1. Не предусмотренные проектной документацией по дополнительному согласованию. |

Статья 43.7. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.

**СХ Зоны сельскохозяйственного использования.**

Зоны сельскохозяйственного использования СХ выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании СХ культур.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  п/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| СХ | Основной | 1 | - сельскохозяйственные угодья, пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)  - объекты сельскохозяйственного назначения;  - объекты для ведения личного подсобного хозяйства, в том числе для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений (мастерские, сараи, теплицы, бани, гаражи и пр.);  - сады;  - огороды. | 1. Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами. |
| СХ | Условно разрешенные | 2 | - строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;  - парковки;  - емкости для хранения воды на индивидуальном участке;  - водозаборы;  - общественные резервуары для хранения воды;  - площадки для мусоросборников;  - противопожарные водоемы;  - лесозащитные полосы.  - коллективные овощехранилища;  - открытые гостевые автостоянки;  - магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;  - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - физкультурно – оздоровительные сооружения;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - постройки для содержания мелких домашних животных;  - ветлечебницы без содержания животных. | 1. Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами. |
|  |

**СХ-1 Зоны коллективного садоводства, огородничества и данного строительства.**

Зоны коллективного садоводства, огородничества и данного строительства СХ – 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  п/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| СХ-1 | Основной | 1 | - садоводческие, огороднические, дачные товарищества;  - сады, огороды;  - садовые дома, летние сооружения;  - дачные дома. | 1. Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами. |
| СХ-1 | Вспомогательный | 2 | - дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);  - строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;  - индивидуальные гаражи на приусадебном участке или парковки;  - емкости для хранения воды на индивидуальном участке;  - водозаборы;  - общественные резервуары для хранения воды;  - площадки для мусоросборников;  - противопожарные водоемы;  - лесозащитные полосы. | 1. Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами. |
| СХ-1 | Условно разрешенные | 3 | - коллективные овощехранилища;  - открытые гостевые автостоянки;  - магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;  - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - физкультурно – оздоровительные сооружения;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - постройки для содержания мелких домашних животных;  - ветлечебницы без содержания животных,  - бани. | 1. Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами. |

Статья 43.8. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры.

**Т – 1 Зоны улиц, дорог, проездов.**

Зоны транспортной инфраструктуры (Т-1) выделены для обеспечения правовых условий формирования и развития придорожной полосы автомобильных дорог всех категорий различными видами условно разрешенного использования территории общего пользования и объектов недвижимости при условии соблюдения нормативных санитарных требований:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  п/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Т-1 | Основной | 1 | - все виды дорог (улиц, проездов);  - тротуары, дорожки для велосипедистов и пешеходов;  - полосы зеленых насаждений;  - остановочные павильоны с киосками | 1. Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами. |
| Т-1 | Условно разрешенные | 2 | - автобусный вокзал (автостанция);  - АЗС, АГЗС;  - станции технического обслуживания автотранспорта;  - объекты мелкорозничной торговли, рассчитанные на малый поток посетителей: павильоны, киоски, палатки;  - гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, мотели, кемпинги;  - предприятия общественного питания (придорожные кафе, столовые и др.);  - отделения, участковые пункты полиции и ГИБДД;  - объекты пожарной охраны; | 1. Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами. |

Статья 43.9. Действие Градостроительных регламентов.

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

- видов территориальных зон;

- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. 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.

6. 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.

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

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 44. Описание ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям

* 1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статей 42 настоящих Правил, определяется:

1. градостроительными регламентами, определенными статьей 43 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 42 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
2. ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам.
   1. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах статей 43 и 44 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

* 1. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно – защитных зонах и водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:
* федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7 – ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52 – ФЗ « О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;
* Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167 ФЗ;
* - положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;
* Санитарно – эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.11200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный».Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;

1. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно – защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно – транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:

* виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25и 26 настоящих Правил.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно – защитных зон:**

* объекты для проживания людей;
* коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
* предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий»
* предприятий пищевых отраслей промышленности;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой   
  воды;
* размещение спортивных сооружений;
* парки;
* образовательные и детские дошкольные учреждения;
* лечебно–профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил:**

* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* пожарные депо;
* бани;
* прачечные;
* объекты торговли и общественного питания;
* мотели;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* автозаправочные станции;
* связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно – исследовательские лаборатории;
* спортивно – оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
* электроподстанции;
* артезианские скважины для технического водоснабжения;
* канализационные насосные станции;
* сооружения оборотного водоснабжения;
* питомники растений для озеленения промплощадок и санитарно – защитных зон.

1. Водоохранные зоны выделяются с целью:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, озер, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов**

* проведение авиационно-химических работ;
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* использование навозных стоков для удобрения почв;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче – смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
* размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
* размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
* проведение рубок главного пользования;
* осуществление (без согласования с территориальными органами управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
* отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
* складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
* находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
* длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);
* использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
* размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 20 метров для всех объектов):**

* распашка земель;
* применение удобрений;
* складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
* выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
* установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
* движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.
* Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил:**

* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранных режимов;
* временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно – обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

1. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке установленном земельным законодательством Российской Федерации по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

Статья 45. Действие Правил по отношению к территориям населенных пунктов, численностью менее 100 человек.

1. Населенные пункты, численностью менее 100 человек, на которые не разработаны карты градостроительного зонирования, Правила распространяются следующим образом:

- на кварталы частной застройки распространяются градостроительные регламенты зоны Ж-1;

- на территории объектов сельскохозяйственного использования распространяются градостроительные регламенты зоны СХ.

Статья 46. Действие Правил при передаче муниципальному району полномочий по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. В случае передачи Костромскому муниципальному району полномочий по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», решения для исполнения таких полномочий принимаются в соответствии с настоящими Правилами уполномоченным органом Костромского муниципального района.

ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

|  |  |
| --- | --- |
| * Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный Кодекс РФ»; * Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный Кодекс РФ»; * Федеральный Закон РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ «Водный Кодекс РФ»; * Федеральный Закон РФ от 04.12.2006 №201-ФЗ «Лесной Кодекс РФ»; * Федеральные Законы РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ, от 26.01.1996 № 14-ФЗ, от 26.11.2001 № 146-ФЗ и от 18.12.2006 № 230-ФЗ «Гражданский Кодекс РФ» (части 1, 2, 3, 4); * Федеральный Закон РФ от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»; * Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; * СНиП 2.07.01-62 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; * СНиП 11-04-2003 «Об утверждении «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»; * СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; * Закон Костромской области «О схеме территориального планирования Костромской области»; * Генеральный план Кузьмищенского сельского поселения; * Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки (подготовлены в 2007 г. По заказу Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Фондом «Институт экономики города» и Фондом «Градостроительные реформы»); * Закон Костромской области «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Костромской области из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»; * Закон Костромской области «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»; * Закон Костромской области «О составе, порядке подготовки и утверждения региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области» от 07.02.2008 г №257-4-ЗКО; * «Региональные нормативы градостроительного проектирования Костромской области» (утверждены постановлением администрации Костромской области от 01.10.2010 г. № 334-а) |  |