

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>	<b>1</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>5</b>
<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>6</b>
<b>ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>6</b>
Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки Иванковского сельского поселения. ....	6
Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах. ....	7
Статья 3. Открытость и доступность информации о Правилах. ....	14
<b>ГЛАВА II. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>14</b>
Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления Иванковского сельского поселения в области землепользования и застройки Иванковского сельского поселения. ....	14
Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке и подготовке проекта правил землепользования и застройки Иванковского сельского поселения. ....	16
Статья 6. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории Иванковского сельского поселения. ....	18
Статья 7. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование. ....	19
Статья 8. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков.....	19
<b>ГЛАВА III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ИВАНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ....</b>	<b>20</b>
Статья 9. Право собственности на землю.....	20
Статья 10. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками. ....	21
Статья 11. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками. ....	21
Статья 12. Аренда земельных участков.....	22
Статья 13. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).....	24
Статья 14. Право безвозмездного срочного пользования земельными участками. ....	25
Статья 15. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки. ....	26
Статья 16. Ограничения оборотоспособности земельных участков.....	26
Статья 17. Приобретение права на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности .....	26
Статья 18. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности .....	27
Статья 19. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства. ....	31
Статья 20. Нормы предоставления земельных участков. ....	32
Статья 21. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.....	32

Статья 22. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения. ....	33
Статья 23. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд. ....	36
Статья 24. Ограничение прав на землю. ....	36
Статья 25. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд.....	37
Статья 26. Признание права на земельный участок .....	38
Статья 27. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения .....	38
Статья 28. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления .....	39
Статья 29. Возмещение убытков .....	39
Статья 30. Рассмотрение земельных споров .....	39
Статья 31. Платность использования земли.....	40
Статья 32. Муниципальный и общественный земельный контроль.....	40
<b>ГЛАВА IV. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>41</b>
Статья 33. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. ....	41
Статья 34. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. ....	41
Статья 35. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. ....	43
<b>ГЛАВА V. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ, РЕГУЛИРУЮЩЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>44</b>
Статья 36. Документация, регулирующая градостроительную деятельность на территории муниципального образования. ....	44
Статья 37. Генеральный план муниципального образования.....	45
Статья 38. Реализация Генплана Иванковского сельского поселения. ....	45
Статья 39. Общие положения о планировке территории.....	46
Статья 40. Проект планировки территории.....	48
Статья 41. Проект межевания территории. ....	48
Статья 42. Градостроительный план земельного участка. ....	49
Статья 43. Подготовка и утверждение документации по планировке территории.....	50
Статья 44. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Главы администрации Иванковского сельского поселения. ....	52
<b>ГЛАВА VI. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ .....</b>	<b>53</b>
Статья 45. Общие положения о публичных случаях. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки Иванковского сельского поселения. ....	53
<b>ГЛАВА VII. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>58</b>

Статья 46. Основания и право инициативы внесения изменений и (или) дополнений в Правила.....	58
Статья 47. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила. ....	59
Статья 48. Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, ранее возникшим правам. ....	61
Статья 49. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.....	61
<b>ГЛАВА VIII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.....</b>	<b>62</b>
Статья 50. Территориальные зоны и градостроительные регламенты.....	62
Статья 51. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. ....	65
<b>ГЛАВА IX. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>65</b>
Статья 52. Подготовка проектной документации.....	65
Статья 53. Разрешение на строительство. ....	67
Статья 54. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства.....	74
Статья 55. Строительный контроль. Государственный строительный надзор.....	76
Статья 56. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	78
Статья 57. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям.....	82
Статья 58. Ограждение земельных участков.....	82
<b>ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. СХЕМЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>83</b>
Статья 59. Карта градостроительного зонирования Иванковского сельского поселения: существующее положение и перспектива развития. ....	83
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>83</b>
Статья 60. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Иванковского сельского поселения. ....	83
Статья 61. Жилые зоны (Ж).....	84
Статья 62. Общественно-деловая зона (ОД).....	87
Статья 63. Производственные зоны, зоны транспортной инфраструктуры.....	89
Статья 64. Зоны рекреационного назначения (Р).....	93
Статья 65. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ).....	94
Статья 66. Зона специального назначения (С).....	97
Статья 67. Зона инженерной инфраструктуры.....	99
Статья 68. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов. ....	100
Статья 69. Правовой режим использования земель лесного фонда.....	101
Статья 70. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки. Иные параметры. ....	101
Статья 71. Ответственность за нарушение настоящих Правил.....	110
Статья 72. Вступление в силу Правил землепользования и застройки поселения. ....	110

**ЛИТЕРАТУРА: ..... 111**

## **ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки Иванковского сельского поселения Фурмановского района Ивановской области (далее – Правила землепользования и застройки, Правила) разработаны ООО «КАРИАТИДА» (153051 Россия, г. Иваново, Кохомское шоссе, 1).

Правила разработаны на основании действующих положений Конституции Российской Федерации, Градостроительного, Земельного, Водного и Жилищного Кодексов Российской Федерации, Федерального Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, иных федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов Ивановской области, Фурмановского муниципального района.

Графическая и текстовая часть правил по составу и содержанию соответствует требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации (№ 190-ФЗ) и технического задания на проектирование и отвечают действующим нормам и правилам.

Все материалы выполнены в электронном и бумажном виде.

Правила являются нормативным правовым актом Иванковского сельского поселения и, учитывая местную специфику, регламентируют градостроительную деятельность на территории поселения, основные направления и принципы которой определены в рамках реализуемой градостроительной политики, формируемой на базе реализации утвержденной градостроительной документации.

Правила разработаны с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Иванковского сельского поселения (далее - Генплан).

Правила действуют на территории Иванковского сельского поселения.

Они обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

## **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

### **ГЛАВА I. Общие положения.**

#### **Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки Иванковского сельского поселения.**

1. Правила землепользования и застройки Иванковского сельского поселения определяют компетенцию органов местного самоуправления и должностных лиц МО в сфере землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории поселения, порядок предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным Кодексами Российской Федерации вводят на территории поселения 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, который определяет правовой режим земельных участков, в границах каждой территориальной зоны.

3. Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- обеспечение открытости информации о правовом режиме земельных участков, в том числе осуществления на них строительства и реконструкции;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления Иванковского сельского поселения, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- разработку, согласование и утверждение проектной документации;
- выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- подготовку документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила.

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории поселения.

## Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах.

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

**Акт выбора земельного участка для строительства** – правовой документ о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта на земельном участке на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления и муниципальными организациями.

**Арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Блокированный жилой дом** – здание квартир типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).

**Водоохранная зона** - территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках разрешено при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Временное сооружение (объект)** – отдельное нежилое здание, строение или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства

строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников.

**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 или до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

**Генеральный план поселения, городского округа** – документ территориального планирования поселения, городского округа, определяющий назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

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

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории 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 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.

**Документация по планировке территории** – особый вид документации, регулирующей градостроительную деятельность, разрабатываемой в целях



обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов; к документации по планировке территории относятся проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков.

**Законодательство о градостроительной деятельности** – Градостроительный кодекс Российской Федерации, федеральные и региональные законы, иные нормативные правовые акты Российской Федерации и Ивановской области, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности.

**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.

**Земельный участок** - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

**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.

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

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

**Инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

**Коэффициент застройки (КЗ)** - отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

**Коэффициент плотности застройки или коэффициент строительного использования земельного участка (КПЗ)** - отношение суммарной общей

площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее линейные объекты).

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) ограничивающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений в границах элемента планировочной структуры.

**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, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**Максимальный 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.

**Многоквартирный жилой дом** - жилой дом, имеющий две или более квартир.

**Малозэтажная жилая застройка** - жилая застройка этажностью от 1 до 3 этажей включительно.

**Населенный пункт** - территории, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границ, установленных в соответствии с действующим законодательством, и предназначенная для постоянного проживания и жизнедеятельности населения.

**Обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутом).

**Объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Объекты культурного наследия** – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры,

градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

**Парковка** (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

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

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

**Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

**Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужой 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 общественных слушаний, 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 или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с

градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

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

**Резервирование земельных участков** – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд.

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

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

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

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

**Санитарно-защитная зона** – специальная территория с особым режимом использования вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения

**Собственник земельного участка** - лицо, имеющие право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке.

**Среднеэтажная жилая застройка** - жилая застройка этажностью от 4 до 5 этажей включительно.

**Строения и сооружения вспомогательного использования** - любые постройки, за исключением основного здания, которые предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (в том числе дворовые сооружения, бани, сараи, навесы и другие).

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

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

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

**Технические условия** – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Технический регламент** - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

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

**Целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель.

**Формирование земельного участка:**

- выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;

- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

### **Статья 3. Открытость и доступность информации о Правилах.**

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация Иванковского СП обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

- публикации Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Иванковского СП;

- размещение Правил на официальном сайте поселения в сети «Интернет»;

- создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации поселения;

- обеспечения возможности предоставления на платной основе физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки Иванковского сельского поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Ивановской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Фурмановского муниципального района и Иванковского сельского поселения.

## **ГЛАВА II. Участники отношений в области землепользования и застройки.**

### **Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления Иванковского сельского поселения в области землепользования и застройки Иванковского сельского поселения.**

1. К полномочиям Совета Иванковского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения об утверждении генерального плана (или внесения в ранее утвержденный генеральный план изменений) или об отклонении проекта генерального плана (или внесения в ранее утвержденный генеральный план изменений) и о направлении его главе местной администрации поселения на доработку;

- определение в уставе муниципального образования и (или) нормативных правовых актах порядка организации и проведения публичных слушаний по проектам генеральных планов и проектам правил землепользования и застройки, а также проектам внесения в них изменений;

- принятие нормативных правовых актов, устанавливающих состав, порядок подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования
- принятие решения об утверждении правил землепользования и застройки (или внесения в них изменений) или об отклонении проекта Правил (или внесения в них изменений) и о направлении их главе местной администрации поселения на доработку;
- принятие нормативных правовых актов, устанавливающих порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании предложений органов местного самоуправления;
- установление, изменение и отмена местных налогов и сборов в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;
- установление ставок арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, поселения;
- регулирование земельных и градостроительных отношений в пределах полномочий, предоставленных законодательством Российской Федерации и Ивановской области;
- иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Уставом МО, в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Ивановской области.

По указанным вопросам Совет Ивановского сельского поселения принимает решения.

2. К полномочиям Администрации Ивановского сельского поселения в области землепользования и застройки относится:

- принятие решения о создании согласительной комиссии в целях устранения несогласованных решений по проекту генерального плана;
- на основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, принятие решение о направлении согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана в Совета сельского поселения или об отклонении такого проекта и о направлении его на доработку.
- с учетом заключения о результатах публичных слушаний принятие решения о согласии с проектом генерального плана и направлении его в представительный орган муниципального образования или об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.
- принятие решения о подготовке проектов генплана и проекта правил землепользования и застройки территории Ивановского сельского поселения, а также о подготовке предложений о внесении в них изменений;
- принятие решения об утверждении состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- осуществление управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;
- муниципальный контроль за использованием земель поселения;
- подготовка проекта Генплана, а также подготовку предложений о внесении изменений в Генплан;
- разработка проекта Правил землепользования и застройки территории Иванковского сельского поселения;
- разработка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- обеспечение подготовки документации по планировке территории;
- осуществление согласование в случаях, предусмотренных законодательством, генерального плана поселения, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству Иванковского сельского поселения;
- принятие в установленном порядке решения о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;
- переустройство и перепланировку жилых помещений;
- иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации Уставом Иванковского сельского поселения.

По указанным вопросам издаются постановления или распоряжения Главы Иванковского сельского поселения.

## **Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке и подготовке проекта правил землепользования и застройки Иванковского сельского поселения.**

1. Комиссия по землепользованию и застройке и подготовке правил землепользования и застройки Иванковского сельского поселения (далее также – Комиссия по землепользованию и застройке, Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации Иванковского сельского поселения, созданным для подготовки решения вопросов в области землепользования и застройки Иванковского сельского поселения, подготовки проекта правил землепользования и застройки Иванковского сельского поселения.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Ивановской области, органов местного самоуправления Фурмановского муниципального района, Иванковского сельского поселения.

3. Основными задачами Комиссии являются:

- создание условий для устойчивого развития Иванковского сельского поселения на основании документов градостроительного зонирования;
- создание условий для планировки территории Иванковского сельского поселения;
- реализация положений Правил землепользования и застройки;



- обеспечение условий для участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия.

4. Состав и порядок деятельности комиссии утверждается постановлением или распоряжением Главы администрации поселения

5. В состав комиссии должны включаться специалисты в сфере градостроительства, экологии, охраны объектов культурного наследия, права и экономики; представители органов местного самоуправления соответствующего муниципального образования, осуществляющих управление в сфере архитектуры и градостроительства, управления муниципальной собственностью, регулирования земельных отношений, правового обеспечения, охраны окружающей среды, иных органов местного самоуправления, деятельность которых связана с вопросами планирования, развития и благоустройства территории соответствующего муниципального образования; представители исполнительных органов государственной власти в соответствии с их компетенцией. В комиссию могут включаться также иные заинтересованные лица.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе в форме публичных слушаний, проводимых в установленном порядке.

6. Необходимость и периодичность проведения заседаний комиссии определяются председателем комиссии и обуславливаются сроками согласования отдельных документов и решений в области землепользования и застройки.

7. В компетенции Комиссии по землепользованию и застройке находятся:

- рассмотрение заявлений на предоставление земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории поселения;
- рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования существующих объектов земельных участков и объектов капитального строительства;
- рассмотрение заявлений на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; организация в связи с этим процедур публичных слушаний; подготовка рекомендаций главе муниципального образования о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- подготовка рекомендаций Главе администрации поселения по результатам публичных слушаний, рекомендаций о предоставлении специальных согласований, рекомендаций по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации Ивановского сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- подготовка предложений о внесении изменений в настоящие Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- рассмотрение вопросов, связанных с резервированием земельных участков для муниципальных нужд;
- рассмотрение иных вопросов в области землепользования и застройки.

8. Комиссия имеет право:

- запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;
- приглашать на заседания Комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность;
- организовывать публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в установленном порядке по поручению главы Иванковского сельского поселения в случаях, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности.

9. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

10. Комиссия правомочна принимать решения, если на ее заседании присутствует не менее двух третей членов комиссии.

11. Решение Комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего.

12. Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывают все присутствующие на заседании члены комиссии.

13. Решения Комиссии учитываются при подготовке проектов правовых актов органов местного самоуправления поселения.

## **Статья 6. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории Иванковского сельского поселения.**

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- 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;
- переоформляют один вид ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе оформляют земельные участки под приватизированными предприятиями, переоформляют право пожизненного наследуемого владения или право постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды;
- возводят строения на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенные на землях общего пользования, не подлежащие приватизации и передаваемые в аренду посредством торгов в форме аукционов или конкурсов;
- разделяют (размежевывают) территории сложившейся застройки на земельные участки;
- осуществляют иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи действия могут регулироваться также иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в порядке, установленном действующим законодательством.

## **Статья 7. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование.**

1. Собственник земельного участка *имеет право*:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

2. Собственник земельного участка имеет право собственности на посеvy и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

3. Лица, являющиеся землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, осуществляют права собственников земельных участков, предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

4. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором. Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

## **Статья 8. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков**

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, *обязаны*:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременно производить платежи за землю;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

### **ГЛАВА III. Регулирование землепользования на территории Иванковского сельского поселения.**

#### **Статья 9. Право собственности на землю.**

1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. В соответствии с федеральным законодательством земли в границах муниципального образования, находящиеся в государственной собственности, подлежат разграничению на земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Ивановской области, Фурмановского муниципального района и Иванковского сельского поселения.

2. В собственности муниципального образования находятся земельные участки:

- признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами Ивановской области;
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством;
- от права собственности на которые собственник отказался в установленном порядке, если иное не предусмотрено федеральными законами.

3. В собственности граждан и юридических лиц (в частной собственности) находятся земельные участки, приобретенные ими по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продать, подарить, отдать в залог, сдать его в аренду или распорядиться им иным образом, если соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Прекращение права собственности на земельный участок вследствие отказа от права собственности на него осуществляется на основании заявления собственника земельного участка, подаваемого в Управление регистрационной службы по Ивановской области.

5. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законодательством о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

6. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения

гражданского, земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

7. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

#### **Статья 10. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.**

1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

2. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 данной статьи, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на другие виды права в соответствии со ст.20 Земельного Кодекса Российской Федерации.

3. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие Земельного Кодекса Российской Федерации, сохраняется.

4. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

#### **Статья 11. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками.**

1. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

2. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного Кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного Кодекса не допускается.

3. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

## Статья 12. Аренда земельных участков

1. Земельные участки, за исключением изъятых из оборота земельных участков, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом Российской Федерации.

2. При предоставлении земельного участка в аренду его фактическое использование может быть изменено в целях приведения в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию согласно документации, регулирующей градостроительную деятельность на территории поселения и землеустроительной документации.

3. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя и арендатора, является договор аренды земельного участка.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

4. Передача земельного участка арендодателем и принятие его арендатором оформляется актом приема-передачи земельного участка, подписываемого сторонами. С момента подписания акта обязанность арендодателя по передаче земельного участка считается исполненной.

5. При передаче в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, арендодателем является Администрация Фурмановского муниципального района.

6. Срок аренды земельного участка устанавливается по соглашению сторон.

Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, находящиеся в ведении Администрации Фурмановского муниципального района, на которых расположены временные или нестационарные объекты недвижимости, передаются в аренду на срок не более 5 лет.

Земельные участки для огородничества, сенокошения и выпаса скота передаются в аренду на срок не более 3 лет.

Договор аренды земельного участка с собственниками расположенных на нем капитальных строений, зданий и сооружений заключается на срок до 49 лет.

Договор аренды земельного участка для размещения временных гаражей по месту жительства инвалидов с нарушением опорно-двигательного аппарата, имеющим в собственности легковой автомобиль и обладающим правом на его управление, заключается на неопределенный срок.

7. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

8. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

9. Размер арендной платы определяется договором аренды.

10. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по

договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

11. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные Законом и (или) договором аренды земельного участка.

12. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

13. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

14. В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

15. Договор аренды земельного участка, кроме заключенного на срок менее года, подлежит государственной регистрации.

### **Статья 13. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае необходимости обеспечения интересов Российской Федерации, Ивановской области, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором или решением суда.

3. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

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

6. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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



7. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

8. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков, в документах Государственного Кадастра недвижимости.

9. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

#### **Статья 14. Право безвозмездного срочного пользования земельными участками.**

1. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления муниципального района:

- государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления на срок не более чем один год;

- религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения - на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями, а также для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - на срок строительства этих зданий, строений, сооружений;

- лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет бюджетных средств, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости;

2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

3) из земель организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, государственных природных заповедников и национальных парков, в виде служебного надела работникам указанных организаций на время установления трудовых отношений по решению соответствующих организаций.

### **Статья 15. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки.**

1. Права на земельные участки, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

3. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

### **Статья 16. Ограничения оборотоспособности земельных участков**

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

4. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Данный пункт не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

5. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

### **Статья 17. Приобретение права на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Ивановской области.

Граждане, имеющие трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно, в том числе для индивидуального жилищного строительства, без торгов и предварительного согласования мест размещения объектов находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в случаях и в порядке, которые установлены законами субъектов Российской Федерации.

2. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;
- установленного федеральным Законом запрета на приватизацию земельных участков;
- резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным Законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

3. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации.

4. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения и сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

## **Статья 18. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

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

Органы местного самоуправления вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах.

2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

3. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного решением Совета поселения.

Администрация Фурмановского района после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта, лица, заключившего с администрацией Иванковского сельского поселения договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка, указанное в абзаце втором настоящего пункта, является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

4. Предоставление пользователю недр земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с использованием недрами, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов). Порядок расчета размера арендной платы за указанные земельные участки определяется Правительством Российской Федерации.

5. Предоставление Государственной компании "Российские автомобильные дороги" в аренду земельных участков, необходимых для осуществления ее деятельности, из земель, которые находятся в федеральной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов) и без предварительного согласования мест размещения объектов. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, принимает решение о предоставлении таких земельных участков Государственной компании "Российские автомобильные дороги" и заключает с указанной Государственной компанией договор аренды таких земельных участков. Порядок расчета размера арендной платы за такие земельные участки устанавливается в соответствии с Федеральным законом "О Государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

6. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 Земельного Кодекса, - в постоянное (бессрочное)

пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

7. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"), работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

определение разрешенного использования земельного участка;

определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);

принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

3) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

8. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного Кодекса.

9. В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства

осуществляется в соответствии с подпунктами 2,3 пункта 7 настоящей статьи, если иной порядок не установлен Земельным Кодексом.

10. Решение Администрации Фурмановского муниципального района о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием для:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

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

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

11. Решение, указанное в 1-м абзаце части 10 настоящей статьи, или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

12. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

13. В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает Администрацию Фурмановского муниципального района, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

14. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Иванковском сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и Правилами землепользования и застройки территории Иванковского сельского поселения (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

15. Земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу на праве собственности, может передаваться по соглашению с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренным статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность в случае, если такой земельный участок:

1) занят объектами социально-культурного, коммунально-бытового назначения, объектами инженерной, транспортной инфраструктур;

2) предназначен в соответствии с документацией по планировке территории для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 1 настоящего пункта.

16. Соглашение, указанное в пункте 15 настоящей статьи, может предусматривать передачу в государственную или муниципальную собственность земельного участка, занятого объектами социально-культурного, коммунально-бытового назначения, объектами инженерной, транспортной инфраструктур, находящимися в частной собственности, одновременно с безвозмездной передачей в государственную или муниципальную собственность таких объектов.

17. Соглашение, указанное в пункте 15 или 16 настоящей статьи, должно предусматривать предоставление безвозмездно равноценного земельного участка

взамен переданного в государственную или муниципальную собственность земельного участка.

### **Статья 19. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства.**

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24 Земельного кодекса Российской Федерации - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации.

3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка Администрация Фурмановского муниципального района, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом Главой муниципального района.

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Администрацией муниципального района принимается решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в абзаце первом настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

4. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из

земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются статьей 30.2 Земельного Кодекса Российской Федерации.

## **Статья 20. Нормы предоставления земельных участков.**

При предоставлении гражданам в собственность, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности установить:

1. максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства: в черте поселений (приусадебный земельный участок) – 0,15 гектара.
2. Минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства: в черте поселений (приусадебный земельный участок) – 0,06 гектара.

## **Статья 21. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.**

1. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

2. Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в



государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.

4. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

5. Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

6. Физические и юридические лица, заинтересованные в оформлении прав на земельный участок, на котором расположены здания, строения и сооружения, приобретенные ими в собственность, обращаются с заявлением в Администрацию Фурмановского муниципального района о приобретении земельного участка в собственность, о пользовании земельным участком на ином праве или о заключении договора аренды земельного участка.

## **Статья 22. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.**

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

2. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления. Порядок определения цены этих земельных участков, их оплаты устанавливается в отношении:

1) земельных участков, находящихся в федеральной собственности, - уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

2) земельных участков, которые находятся в собственности субъектов Российской Федерации или государственная собственность на которые не разграничена, - органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

3) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, - органами местного самоуправления.

3. Цена земельных участков, указанных в пункте 2 настоящей статьи, не может превышать их кадастровую стоимость. До установления уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости.

4. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

5. В случае, если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

Казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения - правообладатели помещений в этом здании обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.

6. В случае, если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный земельный участок предоставляется лицу, во владении которого находится большая площадь помещений в здании, в постоянное (бессрочное) пользование, а другие из этих лиц обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на закрепленные за ними помещения.

7. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в администрацию

Фурмановского муниципального района с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

Перечень документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Администрация муниципального района не вправе требовать от заявителя представления дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем.

Администрация муниципального района не вправе требовать от заявителя представления документов, которые находятся в их распоряжении, распоряжении иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, за исключением случаев, если такие документы включены в определенный Федеральным законом от 27 июля 2010 года N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" перечень документов.

В месячный срок со дня поступления указанного в пункте 7 настоящей статьи заявления администрация Фурмановского муниципального района принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного Кодекса, на праве постоянного (бессрочного) пользования. В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса, осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

8. В случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения предусмотренного статьей 29 Земельного кодекса исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного

участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

9. Администрация Фурмановского муниципального района в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в пункте 7 настоящей статьи, и направляет им копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

### **Статья 23. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.**

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 Земельного Кодекса.

2. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

3. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

### **Статья 24. Ограничение прав на землю.**

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2. Виды ограничений прав на землю устанавливаются статьей 56 Земельного Кодекса Российской Федерации.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти Ивановской области, постановлением Главы муниципального района или решением суда.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с учетом изменений и дополнений).

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

## **Статья 25. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд.**

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем на семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

4. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определен Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008г. № 561.

5. Решение о резервировании земель принимается в соответствии со следующими документами:

а) документы территориального планирования. При наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией;

б) решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

6. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

7. Решение о резервировании земель должно содержать:

а) цели и сроки резервирования земель;

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

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

г) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных

участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

8. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

Решение о резервировании земель принимается по отношению к земельным участкам, находящимся в пределах одного кадастрового округа.

9. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков.

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

## **Статья 26. Признание права на земельный участок**

1. Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.

2. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 № 122-ФЗ (с учетом изменений и дополнений).

## **Статья 27. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения**

1. Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях:

1) признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок;

2) самовольного занятия земельного участка;

3) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

2. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:

1) признания недействительными в судебном порядке в соответствии со статьей 61 Земельного кодекса Российской Федерации не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

2) приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

3) приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

4) восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

### **Статья 28. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления**

1. Ненормативный акт исполнительного органа государственной власти или ненормативный акт органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующий закону или иным нормативным правовым актам и нарушающий права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и охраны земель, может быть признан судом недействительным.

2. Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания не соответствующего закону или иному правовому акту и нарушающего права на землю и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

### **Статья 29. Возмещение убытков**

1. Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

2. На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

### **Статья 30. Рассмотрение земельных споров**

1. Земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

2. До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд.

### **Статья 31. Платность использования земли.**

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Ивановской области или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти Ивановской области, органами местного самоуправления Фурмановского муниципального района.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Размер арендной платы пересматривается не чаще одного раза в год, за исключением случаев, установленных законодательством.

В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

### **Статья 32. Муниципальный и общественный земельный контроль.**

1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами.

2. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями), гражданами за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной



власти и органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 Земельного Кодекса, решений, затрагивающих предусмотренные Земельным Кодексом права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

## **ГЛАВА IV. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

### **Статья 33. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

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

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;

3) 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.

2. Для каждой территориальной зоны устанавливаются все виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения технических регламентов.

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

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

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

### **Статья 34. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства.**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или

объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке. В заявлении указываются основные параметры планируемого объекта (материал стен, этажность, площадь застройки и т.д.). К заявлению прикладываются документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к заявителю, изложенные в пункте 3 настоящей статьи.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с уставом Иванковского сельского поселения, а также настоящими Правилами.

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

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом поселения и не может быть более одного месяца.

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

9. На основании рекомендаций комиссии глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

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

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

### **Статья 35. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться в комиссию для получения разрешения на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Заявление на получение такого разрешения должно содержать обоснование необходимости.

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

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

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет в течении 10 дней подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации поселения.

6. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления рекомендаций комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

## **ГЛАВА V. Подготовка документации, регулирующей градостроительную деятельность сельского поселения.**

### **Статья 36. Документация, регулирующая градостроительную деятельность на территории муниципального образования.**

1. В состав документации, регулирующей градостроительную деятельность Иванковского сельского поселения входят:

- документы территориального планирования;
- документы градостроительного зонирования;
- документация по планировке территории.

2. Документом территориального планирования Иванковского сельского поселения является генеральный план Иванковского сельского поселения.

3. Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки Иванковского сельского поселения, включающие в себя:

- порядок применения Правил и внесения в них изменений;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

4. Документация по планировке территории включает в себя:

- проект планировки территории;
- проекты межевания территорий;
- градостроительные планы земельных участков.

### **Статья 37. Генеральный план муниципального образования.**

1. Территориальное развитие муниципального образования осуществляется на основе Генерального плана муниципального образования (далее – Генеральный план МО, Генплан).

2. Генплан является основным градостроительным документом, определяющим перспективы территориального развития поселения. В соответствии со своим назначением, Генплан определяет функциональное зонирование территории, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

3. Решение о подготовке проекта Генплана, а также решения о подготовке предложений о внесении изменений в Генплан принимаются Главой администрации поселения.

4. Проект Генплана до его утверждения подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также согласованию с федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти Ивановской области, органами местного самоуправления муниципального района в порядке, установленном статьей 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Генплан утверждается решением Совета Ивановского сельского поселения.

6. Генеральный план подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети "Интернет". Опубликованию подлежат положения генерального плана, определенные статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Генеральный план в течение трех дней со дня его утверждения направляется в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находятся поселение, и главе муниципального района, в границах которого находится поселение.

### **Статья 38. Реализация Генплана Ивановского сельского поселения.**

1. Реализация генерального плана поселения осуществляется путем выполнения мероприятий, 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. В случае, если программы, реализуемые за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов,

решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса приняты до утверждения документов территориального планирования и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования, но не предусмотренных указанными документами территориального планирования, такие программы и решения подлежат в двухмесячный срок с даты утверждения указанных документов территориального планирования приведению в соответствие с ними.

3. В случае, если программы, реализуемые за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса принимаются после утверждения документов территориального планирования и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования, но не предусмотренных указанными документами территориального планирования, в указанные документы территориального планирования в пятимесячный срок, с даты утверждения таких программ и принятия таких решений вносятся соответствующие изменения.

### **Статья 39. Общие положения о планировке территории.**

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности, в том числе Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Нормативами градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденными постановлением Правительства Ивановской области от 6.11.2009 года №313-п, настоящими Правилами.

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

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами 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).

3. Решения о разработке тех или иных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Главой сельского

поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проект планировки территории разрабатывается в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проект планировки территории с проектами межевания территорий в их составе разрабатывается в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 пункта 3 настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

3) проекты межевания территорий как самостоятельные документы (вне состава проекта планировки территории) с обязательным включением в их состав градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

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

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности в соответствии с главой 5 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 40. Проект планировки территории.**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

3. Планировочная структура включает в себя следующие элементы:

- 1) микрорайон
- 2) квартал.

4. Состав и содержание основной части проекта планировки территории и материалов по его обоснованию определяется статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации

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

#### **Статья 41. Проект межевания территории.**

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

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



установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

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

4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, содержание которых определено статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

#### **Статья 42. Градостроительный план земельного участка.**

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

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

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена приказом Минрегиона РФ от 10.05.2011 г. №207.

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 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 указываются:

- границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности разделения на несколько участков.

### **Статья 43. Подготовка и утверждение документации по планировке территории.**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Ивановской области, органами местного самоуправления Фурмановского муниципального района и Иванковского сельского поселения.

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения.

3. Органы исполнительной власти Ивановской области обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Ивановской области, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов регионального значения.

4. Органы местного самоуправления Фурмановского муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Фурмановского муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов местного значения.

5. Органы местного самоуправления Иванковского сельского поселения обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса), правил землепользования и застройки.

Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ивановской области, органы местного самоуправления Фурмановского муниципального района при наличии согласия органов местного самоуправления поселения вправе обеспечивать подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Ивановской области, документами территориального планирования Фурмановского муниципального района объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами.

6. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц, а также случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса.<sup>1</sup>

7. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории, находящейся в границах территории поселения, уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ивановской области, орган местного самоуправления Фурмановского муниципального района в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении Главе администрации поселения.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Ивановской области, Генеральным планом муниципального образования, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

9. Документация по планировке территории, утверждаемая, соответственно, Правительством Российской Федерации, Правительством Ивановской области, Главой Фурмановского муниципального района, направляется Главе администрации Иванковского сельского поселения, применительно к территориям, для которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.

10. Глава администрации поселения обеспечивает опубликование указанной в пункте 9 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов муниципального образования.

---

<sup>1</sup> Данная часть вводится одновременно с вводом части 6 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации

#### **Статья 44. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Главы администрации Иванковского сельского поселения.**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией Иванковского сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса.

2. Указанное в пункте 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Иванковского сельского поселения, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии такого сайта) в сети "Интернет".

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального образования свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Специалисты Администрации поселения осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. По результатам проверки Главой поселения может быть принято решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. 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.

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

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

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования, указанных в настоящем пункте, о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом поселения и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов муниципального образования.

8. Администрация Иванковского сельского поселения направляет Главе администрации поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Глава администрации поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о возвращении на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

Утвержденная документация по планировке территории в течение семи дней со дня ее утверждения направляется в администрацию Фурмановского муниципального района для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

11. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации Иванковского сельского поселения, Совет Иванковского сельского поселения вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

12. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 1 – 11 настоящей статьи, не требуется.

Администрация поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его.

## **ГЛАВА VI. Публичные слушания**

### **Статья 45. Общие положения о публичных слушаниях. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки Иванковского сельского поселения.**

1. Публичные слушания - форма реализации прав жителей Иванковского сельского поселения на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления поселения посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов нормативных правовых актов Иванковского сельского поселения и других общественно значимых вопросов.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Совета Иванковского сельского поселения, Главы Иванковского сельского поселения, Администрации Иванковского сельского поселения.

В целях проведения публичных слушаний главой Администрации Иванковского сельского поселения принимается решение о проведении публичных слушаний.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства предметами обязательного рассмотрения на публичных слушаниях относятся:

- проект генерального плана поселения и проекты внесения в него изменений;
- проект Правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений в Правила;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- установление (прекращение) публичных сервитутов.

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.

В случае внесения изменений в генеральный план в отношении части территории поселения публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории поселения или городского округа, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний поселения определяется Уставом или другими нормативными правовыми актами сельского поселения.

4. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Совет или Администрацию поселения свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в повестку дня публичных слушаний. На основании предложений и замечаний, поступивших не позднее, чем за 7 дней до даты проведения публичных слушаний Советом или Администрацией поселения осуществляется рассмотрение поступивших предложений и замечаний для подготовки проекта рекомендаций публичных слушаний.

Предложения и замечания, поступившие во время проведения публичных слушаний, включаются в протокол публичных слушаний и учитываются при подготовке рекомендаций (заключений о результатах) публичных слушаний.

5. Непосредственно перед началом публичных слушаний производится регистрация жителей муниципального образования - участников публичных слушаний.

6. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения

рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

7. В ходе публичных слушаний секретарём публичных слушаний ведётся протокол публичных слушаний, который содержит следующие сведения:

- дата, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- повестка дня публичных слушаний;
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения, поступившие по каждому вопросу;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Совет или Администрацию поселения до проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по каждому вопросу.

8. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре.

При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах: один экземпляр хранится в Администрации Иванковского сельского поселения, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим и секретарем.

9. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Генплана Иванковского сельского поселения, проекту Правил землепользования и застройки Иванковского сельского поселения, проектам внесения изменений и (или) дополнений в них:

1) Публичные слушания проводятся одновременно для всего населения муниципального образования.

2) В целях доведения до населения информации о содержании проекта Генплана Администрация поселения в обязательном порядке организует экспозиции демонстрационных материалов проекта Генплана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Генплана на собраниях жителей, в местных или районных печатных средствах массовой информации, а также размещение информации на соответствующих сайтах.

3) Срок проведения публичных слушаний по проекту Генплана поселения (проекту внесения изменений в Генплан) с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах

публичных слушаний устанавливается Уставом поселения и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

В случае внесения изменений в генеральный план в отношении части территории поселения публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории поселения, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

4) Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5) По результатам проведения публичных слушаний лицами, ответственными за проведение публичных слушаний готовится заключение, которое подлежит опубликованию в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

6) Заключение о результатах публичных слушаний содержит следующие сведения:

дата, время, место составления заключения;

повестка дня публичных слушаний;

указание на опубликование (обнародование) решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Совет или Администрацию поселения;

указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

срок проведения экспозиции;

день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

результаты голосования по вопросам повестки дня публичных слушаний;

общие выводы публичных слушаний.

7) Глава администрации поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

о согласии с проектом Генплана (проектом внесения в него изменений) или проектом Правил землепользования и застройки (проектом внесения в него изменений) и направлении его в Совет поселения;

об отклонении проекта указанного в подпункте 1 настоящего пункта документа и о направлении его на доработку.

10. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности:



1) Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем в течение пятнадцати дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний.

2) Публичные слушания по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и (или) проекта её 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.

3) Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки поселения в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства; правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем в течение пятнадцати дней со дня принятия Главой поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

11. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления поселения.

12. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением, случаев проведения публичных слушаний по вопросам:

- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несёт застройщик (заявитель);

- установления (прекращения) публичного сервитута. Расходы несет инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

## **ГЛАВА VII. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.**

### **Статья 46. Основания и право инициативы внесения изменений и (или) дополнений в Правила.**

1. Внесение изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Иванковского сельского поселения утверждается решением Совета Иванковского сельского поселения.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются:

- несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в Генплан изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления муниципального района и поселения в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, а также если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их

правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

#### **Статья 47. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила.**

1. Распоряжением Главы администрации Иванковского сельского поселения утверждается состав и порядок деятельности комиссии по землепользованию и застройке на территории поселения, в том числе по рассмотрению проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

2. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации поселения.

3. Глава администрации поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по рассмотрению проекта, в течение тридцати дней принимает постановление о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию постановления заявителям.

Постановление о подготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимается Главой администрации поселения с установлением порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, срока представления проекта в администрацию поселения, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

4. Администрация поселения в течение десяти дней с даты принятия постановления о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила обеспечивает опубликование (обнародование) сообщения о принятии такого решения в установленном порядке.

В сообщении указываются:

- 1) состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;
- 2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;
- 3) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по рассмотрению проекта;
- 4) иные вопросы организации работ.

5. Администрация поселения осуществляет проверку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Иванковского сельского поселения, представленного комиссией по рассмотрению проекта, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Иванковского сельского поселения, Схеме территориального планирования Фурмановского муниципального района, Схеме территориального планирования Ивановской области, Схеме территориального планирования Российской Федерации.

6. По результатам проверки, указанной в п.5 Администрация поселения направляет проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила Главе администрации поселения или в случае обнаружения его несоответствия указанным требованиям и документам - в комиссию по землепользованию и застройке для рассмотрения вопросов по доработке.

7. Глава администрации поселения при получении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

8. Публичные слушания по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки поселения проводятся в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях поселения с учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

9. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила комиссия по землепользованию и застройке обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Главе администрации поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки поселения являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава администрации поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в пункте 6 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта в Совет Ивановского сельского поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.

11. Совет поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки поселения принимает одно из следующих решений:

- об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Ивановского сельского поселения;
- о направлении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки поселения на доработку в Администрацию поселения.

12. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки поселения подлежат опубликованию в порядке, установленном решением Совета поселения.

13. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки поселения в судебном порядке.

14. Публичные слушания не проводятся в случае:

- 1) внесения технических изменений – устранение орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;
- 2) приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Ивановской области, нормативно-правовыми актами Фурмановского района и Уставом Ивановского сельского поселения.

**Статья 48. Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, ранее возникшим правам.**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генплана Ивановского сельского поселения и не должны ему противоречить.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также изменений в указанные документы (документацию).

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генплана, принятые до вступления в силу Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

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

5. Объекты недвижимости, существующие 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;
- имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;
- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

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

7. Постановлением Главы администрации поселения отдельные объекты недвижимости могут быть признаны не соответствующими градостроительному регламенту в случае, если санитарно-защитные зоны указанных объектов распространяются за пределы территориальной зоны расположения объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование указанных объектов наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, т.е. значительно снижает их стоимость.

**Статья 49. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.**

1. Объекты недвижимости, указанные в статье 48 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими градостроительным регламентам после внесения изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды.

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

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным нормам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

## **ГЛАВА VIII. Градостроительное зонирование**

### **Статья 50. Территориальные зоны и градостроительные регламенты.**

1. Территориальные зоны – это зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территориальные зоны устанавливаются с учётом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Иванковского сельского поселения, схемой территориального планирования Фурмановского муниципального района;
- 3) определенных Градостроительным Кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;

- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) границам населенных пунктов;
- 6) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

4. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

5. 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.

6. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. 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.

8. 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.

9. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

10. 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.

11. 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 Ивановской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

12. 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.

13. Реконструкция указанных в пункте 12 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.

14. В случае, если использование указанных в пункте 12 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 51. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

## **ГЛАВА IX. Порядок осуществления проектирования строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.**

### **Статья 52. Подготовка проектной документации.**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по

собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

4. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

5. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство (реконструкция) и факторах техногенного воздействия на окружающую среду;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, выполнения земляных работ.

6. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и исполнителем проектной документации. Застройщик (заказчик) обязан предоставить исполнителю:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

7. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам Администрации Иванковского сельского поселения или правообладателей земельных участков.

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

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

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные, 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;

б) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

7) перечень мероприятий по охране окружающей среды, пожарной безопасности, по обеспечению доступа инвалидов к объектам социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения;

8) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

9) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных градостроительным законодательством, проектная документация утверждается при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

10. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок проведения архитектурно-строительного проектирования, порядок организации и проведения государственной и негосударственной экспертиз проектной документации установлены статьями 47, 48, 49, 50 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 53. Разрешение на строительство.**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство, определяется частями 4, 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

4. Порядок выдачи разрешений на строительство установлен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет в соответствующий орган заявление о выдаче разрешения на строительство. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

б) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

6. Порядок получения органом, уполномоченным на выдачу разрешения на строительство, документов, указанных в пунктах 1, 2 и 5 части 5 настоящей статьи устанавливается частями 7.1, 7.2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

8. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган с приложением следующих документов:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

9. Порядок получения органом, уполномоченным на выдачу разрешения на строительство, документов, указанных в пунктах 1 и 2 части 8 настоящей статьи устанавливается частями 9.1, 9.2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Для получения разрешения на строительство не допускается требовать иные документы, за исключением указанных в пунктах 5 и 8 настоящей статьи.

Документы, предусмотренные частями 5 и 8 настоящей статьи, могут быть направлены в электронной форме в соответствии с частью 10 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Администрация поселения в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

12. По заявлению застройщика могут выдаваться разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции.

13. В случаях, установленных частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство.

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

15. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

16. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство орган, выдавший разрешение на строительство, направляет копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

17. Форма разрешения на строительство утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698.

18. Выдача разрешения на строительство в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется в случае:

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

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

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

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

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

19. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

20. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 настоящей статьи. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

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

22. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных частью 23 настоящей статьи.

23. Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения уполномоченного на выдачу разрешений на строительство органа местного самоуправления в случае:

1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;

4) прекращения права пользования недрами, если разрешение на строительство выдано на строительство, реконструкцию объекта капитального

строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недр.

24. Уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления принимается решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня прекращения прав на земельный участок или права пользования недрами по основаниям, указанным в части 23 настоящей статьи.

25. Органы, уполномоченные на предоставление сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляют сведения о государственной регистрации прекращения прав на земельные участки по основаниям, указанным в пунктах 1 - 3 части 23 настоящей статьи, посредством обеспечения доступа органам государственной власти и органам местного самоуправления к информационному ресурсу, содержащему сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

26. Уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления принимается также решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок, указанный в части 24 настоящей статьи, при получении одного из следующих документов:

1) уведомление исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о прекращении прав на земельный участок;

2) уведомление исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о прекращении права пользования недрами.

27. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

28. В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых в соответствии с настоящим Кодексом выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство.

29. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и земельным законодательством. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства. Ранее

выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

30. В случае, если земельные участки были образованы в границах зоны размещения линейного объекта, предусмотренной проектом планировки территории, и если для получения разрешения на строительство линейного объекта была представлена проектная документация, разработанная на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, сохраняется действие ранее выданного разрешения на строительство такого объекта и внесение изменений в такое разрешение не требуется.

31. В случае переоформления лицензии на пользование недрами новый пользователь недр вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недрами, в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство.

32. Лица, указанные в частях 27 - 29 и 31 настоящей статьи, обязаны уведомить в письменной форме о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, с указанием реквизитов:

1) правоустанавливающих документов на такие земельные участки в случае, указанном в части 27 настоящей статьи;

2) решения об образовании земельных участков в случаях, предусмотренных частями 28 и 29 настоящей статьи, если в соответствии с земельным законодательством решение об образовании земельного участка принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления;

3) градостроительного плана земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в случае, предусмотренном частью 29 настоящей статьи;

4) решения о предоставлении права пользования недрами и решения о переоформлении лицензии на право пользования недрами в случае, предусмотренном частью 31 настоящей статьи.

33. Лица, указанные в частях 27 - 29 и 31 настоящей статьи, вправе одновременно с уведомлением о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка представить в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления копии документов, предусмотренных пунктами 1 - 4 части 32 настоящей статьи.

34. В случае, если документы, предусмотренные пунктами 1 - 4 части 32 настоящей статьи, не представлены заявителем, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления обязаны запросить



такие документы или сведения, содержащиеся в них, в соответствующих органах государственной власти или органах местного самоуправления.

35. В случае, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержатся сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, копию таких документов в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления обязано представить лицо, указанное в части 27 настоящей статьи.

36. В срок не более чем десять рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в части 32 настоящей статьи, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления принимает решение о внесении изменений в разрешение на строительство.

37. Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является:

1) отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка реквизитов документов, предусмотренных соответственно пунктами 1 - 4 части 32 настоящей статьи, или отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок в случае, указанном в части 35 настоящей статьи;

2) недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка;

3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка в случае, предусмотренном частью 29 настоящей статьи.

38. В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления уведомляет о таком решении или таких изменениях:

1) федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, действие разрешения на строительство которого прекращено или в разрешение на строительство которого внесено изменение;

2) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство на котором прекращено или в разрешение на строительство на котором внесено изменение;

3) застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство.

39. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

40. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать

заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции.

#### **Статья 54. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства**

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

2. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

3. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнять определенные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц.

В случае, если работы по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства (далее - работы по организации строительства) включены в указанный в части 4 статьи 55.8 Градостроительного Кодекса перечень, лицо, осуществляющее строительство такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации строительства.

В случае выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции застройщиком или заказчиком могут привлекаться на основании договора юридические лица в качестве лиц, осуществляющих отдельные этапы строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

4. 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 приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

5. В случае, если в соответствии с Градостроительным Кодексом при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции 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:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса.

Лицо, осуществляющее строительство, вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 1, 2 и 5 части 5 настоящей статьи. В этом случае органы государственного строительного надзора самостоятельно запрашивают указанные документы (сведения, содержащиеся в них) в органе, выдавшем разрешение на строительство.<sup>2</sup>

6. 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, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль,

---

<sup>2</sup> Данный абзац вступает в силу одновременно с вводом в действие пункта 5.1 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации

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.

7. 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 уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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

9. 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.

## **Статья 55. Строительный контроль. Государственный строительный надзор.**

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:

- 1). Лицом, осуществляющим строительство.
- 2). Застройщиком или заказчиком, в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора.
- 3). Привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора физическим или юридическим лицом.

2. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

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

4. 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 невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций 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. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

5. При выявлении недостатков указанных в пункте 4 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

6. В случаях, если выполнение указанных в пункте 4 настоящей статьи 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 строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

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

предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

8. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе, либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на их осуществление подлежит государственной экспертизе.

9. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Государственный строительный надзор осуществляется органами, установленными статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

12. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, 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 объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

13. Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

14. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с Порядком, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 1.02.2006г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

### **Статья 56. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

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

случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) разрешение на строительство;

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

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

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

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

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

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

10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за

причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте<sup>3</sup>.

4. Указанные в пунктах 6 и 9 части 3 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

5. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 9 части 3 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 2 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

6. Документы, указанные в пунктах 1, 4, 5, 6, 7 и 8 части 3 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются органом, указанным в части 2 настоящей статьи, в органах и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

7. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 3 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

8. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные в частях 3 и 7 настоящей статьи документы.

9. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов,

---

<sup>3</sup> Данный пункт вводится в действие с 01.01.2012 года



указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

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

- отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

11. Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с частями 5 и 6 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

12. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 10 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

13. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

14. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

15. 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.

16. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

17. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698.

### **Статья 57. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям.**

1. Присвоение названий улицам, переулкам, площадям, а также их переименование производится решением Совета Ивановского сельского поселения на основании заявлений заинтересованных лиц. Порядок рассмотрения заявлений и перечень прилагаемых к ним документов определяется Советом поселения.

2. Адреса зданиям, строениям и сооружениям присваиваются постановлением Главы администрации поселения.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в присвоении адресов зданиям, строениям и сооружениям, владельцами которых являются, обращаются с заявлением в администрацию поселения.

К заявлению прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- технический план (кадастровый паспорт) объекта капитального строительства.

4. Решения и постановления, указанные в данной статье, являются неотъемлемой частью информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования.

### **Статья 58. Ограждение земельных участков.**

1. Ограждения устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая

определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

2. Максимально допустимая высота ограждения земельных участков со стороны улицы должна быть – 2,0 м.

На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.

3. На склонах и косогорах следует устраивать подсыпки или цоколи, располагая секции горизонтально, уступами с разницей высот не более 1/4 высоты секции.

## **ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. СХЕМЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

### **Статья 59. Карта градостроительного зонирования Иванковского сельского поселения: существующее положение и перспектива развития.**

Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки Иванковского сельского поселения.

Карта содержит

- границы поселения;
- границы территориальных зон внутри границ поселения;
- существующие границы населенного пункта;
- границы санитарно-защитных зон;
- границы водоохраных зон;
- виды и состав территориальных зон.

## **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **Статья 60. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Иванковского сельского поселения.**

На карте градостроительного зонирования Иванковского сельского поселения выделены следующие территориальные зоны (подзоны):

<b>Ж</b>	<b>жилые зоны, в том числе:</b>
Ж-1	зоны индивидуальной жилой застройки;
Ж-2	зона малоэтажной жилой застройки
<b>ОД</b>	<b>общественно-деловые зоны;</b>
<b>П/ТР</b>	<b>производственные зоны, зоны транспортной инфраструктуры:</b>
П	производственные зоны.
ТР-1	зона улично-дорожной сети.
ТР-2	зона индивидуального транспорта
<b>И</b>	<b>зона инженерной инфраструктуры</b>
<b>СХ</b>	<b>зоны сельскохозяйственного использования:</b>
СХ-1	зона сельскохозяйственных угодий

<b>СХ-2</b>	зона сельскохозяйственного назначения (садоводства и огородничества);
<b>В</b>	<b>зона акваторий.</b>
<b>Л</b>	<b>зона лесов.</b>
<b>Р-1</b>	<b>зоны рекреационного назначения.</b>
<b>Р-2</b>	<b>иная рекреационная зона (площади и т.п.)</b>
<b>С-1</b>	<b>зоны ритуального назначения</b>
<b>С-2</b>	<b>зона складирования и захоронения отходов</b>
<b>С-3</b>	<b>зона санитарно-защитного озеленения.</b>

### Статья 61. Жилые зоны (Ж)

1. В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Не допускается размещать в жилых домах:

1) специализированные магазины москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов; магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

2) специализированные рыбные магазины; склады любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли;

3) все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 22 часов;

4) предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м); бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

5) предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м<sup>2</sup> и с музыкальным сопровождением;

6) прачечные и химчистки (кроме приёмных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м<sup>2</sup>; общественные уборные; похоронные бюро; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

7) производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); зуботехнические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационарные диспансеры и стационары частных клиник; травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

8) рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

2. В цокольном и подвальном этажах жилых зданий не допускается размещать помещения для хранения, переработки и использования в различных установках и устройствах легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов, взрывчатых веществ, горючих материалов; помещения для пребывания детей; кинотеатры, конференц-залы и другие зальные помещения с числом мест более 50, а также лечебно-профилактические учреждения.

При размещении в этих этажах других помещений следует также учитывать ограничения, установленные в приложении 4\* СНиП 2.08.02.

### **Ж-1 — зона индивидуальной жилой застройки**

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 предназначена для проживания в отдельно стоящих жилых домах с приусадебными земельными участками с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв.м.

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 метров.

Количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 14 метров.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее – 5 метров.

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее – 6 метров.

### ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

- 1) отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;
- 2) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 3) начальные и средние общеобразовательные школы;
- 4) аптеки;
- 5) спортплощадки, теннисные корты на обособленных земельных участках, не граничащих с участками жилых домов;
- 6) спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- 7) отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки (2 машино-места на индивидуальный земельный участок);
- 8) магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м. на обособленном земельном участке, не граничащем с участками жилых домов.

### ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- 1) хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы;
- 2) сады, огороды, теплицы, оранжереи, палисадники;
- 3) индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;

- 4) индивидуальные бани, надворные туалеты;
- 5) противопожарные водоемы, резервуары;
- 6) площадки для сбора мусора.

***Условно разрешенные виды использования:***

- 1) магазины товаров первой необходимости;
- 2) временные сооружения торговли площадью до 20 м;
- 3) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 4) офисы;
- 5) административные здания;
- 6) предприятия общественного питания;
- 7) АЗС, автостоянки;
- 8) гаражи на 4 и более автомобиля.

**Ж-2 – зона малоэтажной жилой застройки**

Зона Ж-2 сформирована из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей), и домов квартирного типа не выше 3-х этажей с ограниченно разрешенным набором услуг местного значения.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/3000 кв.м.

Минимальная/максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20/50 метров.

Количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 14 метров.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее – 5 метров.

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее – 6 метров.

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

- 1) отдельно стоящий индивидуальный жилой дом с участками;
- 2) блокированные жилые дома с участками;
- 3) многоквартирные дома до 3-х этажей включительно с участками и без них;
- 4) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 5) общеобразовательные школы;
- 6) магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м,
- 7) временные сооружения торговли площадью до 20 кв.м;
- 8) приемные пункты прачечных и химчисток;
- 9) аптеки, офисы врача общей практики;
- 10) отделения, пункты милиции;
- 11) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- 1) хозяйственные постройки;
- 2) противопожарные водоемы и резервуары;
- 3) площадки для сбора мусора;
- 4) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- 5) детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 6) физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 7) гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено-пристроенные и отдельно стоящие);
- 8) открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, в т.ч. гостевые автостоянки.

***Условно разрешенные виды использования:***

- 1) офисы, административные здания, социальные объекты;
- 2) АЗС, автостоянки;
- 3) спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- 4) площадки для выгула собак;
- 5) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 6) ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- 7) гаражи на 4 и более автомобиля.

**Статья 62. Общественно-деловая зона (ОД)**

Зона предназначена для размещения объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/15000 кв.м.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50 метров.

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

- 1) административные здания, офисы, конторы различных организаций, компаний;
- 2) общественные организации;
- 3) банки, отделения банков, страховые компании;
- 4) адвокатские конторы, юридические консультации, нотариальные конторы и др.;
- 5) отделения и пункты милиции;
- 6) отделения связи, почтовые отделения;
- 7) гостиницы, мотели, гостевые дома, центры обслуживания туристов, туристические агентства;
- 8) музеи, выставочные залы, художественные салоны;

- 9) зрелищно-спортивные комплексы многоцелевого назначения, клубы (дома культуры), центры досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения;
- 10) залы аттракционов, бильярдные, танцзалы, дискотеки, компьютерные центры, интернет-кафе;
- 11) кинотеатры, библиотеки;
- 12) спортивные клубы, бассейны, спортивные залы и площадки;
- 13) учреждения среднего профессионального образования, учебные центры;
- 14) магазины, торговые комплексы, открытые и закрытые мини-рынки, киоски и временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, выставки товаров;
- 15) предприятия общественного питания (столовые, кафе, бары, рестораны);
- 16) рекламные агентства, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи, фотосалоны, агентства по предоставлению сервисных услуг;
- 17) дома быта, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и косметические салоны и другие объекты обслуживания;
- 18) жилищно-коммунальные организации – управляющие компании, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 19) аптеки, больницы и поликлиники, травмопункты, центры медицинской консультации и психологической реабилитации населения;
- 20) автостанции;
- 21) среднеэтажная смешанная жилая застройка, в т.ч. с размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения;
- 22) общежития;
- 23) культовые сооружения.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- 1) подземные и встроенные в здания гаражи, автостоянки и парковки перед объектами административно-деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- 2) скверы и участки зеленых насаждений;
- 3) АТС, локальные (в т.ч. встроенные) тепловые котельные малой мощности, объекты инженерной инфраструктуры (КНС, ТП и др.);
- 4) общественные туалеты.

***Условно разрешенные виды использования:***

- 1) хосписы, интернаты для престарелых и инвалидов;
- 2) коммерческие мастерские, мелкое производство не имеющее санитарно-защитной зоны;
- 3) бани, сауны;
- 4) автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;
- 5) вышки сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- 6) надземные многоуровневые автостоянки на отдельных земельных участках;



## **Статья 63. Производственные зоны, зоны транспортной инфраструктуры**

Размеры санитарно-защитных зон от производственных и коммунальных предприятий могут быть уменьшены или увеличены исходя из результатов исследования уровня техногенного воздействия на границах санитарно-защитных зон и за их пределами. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется по решению Главного государственного врача РФ или его заместителя - для предприятий 1 и 2 классов, по решению Главного государственного врача субъекта РФ или его заместителя - для предприятий 3, 4 и 5 классов.

Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

### **II. Производственная зона**

#### ***Основные виды разрешенного использования***

- 1) промышленные предприятия и коммунально-складские организации I-V класса вредности;
- 2) предприятия сельскохозяйственного назначения;
- 3) объекты складского назначения I-V класса вредности;
- 4) оптовые базы и склады;
- 5) сооружения для хранения транспортных средств;
- 6) предприятия автосервиса;
- 7) административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации;
- 8) офисы и представительства;
- 9) многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- 10) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения;
- 11) пожарные депо;
- 12) автозаправочные станции, автостоянки для служебного транспорта предприятия;
- 13) СТОА, автомойки и т.п.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/250000 кв.м.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 100 метров.

#### ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- 1) административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
- 2) административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
- 3) офисы и представительства;

- 4) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- 5) судебные и юридические органы;
- 6) многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- 7) кредитно-финансовые учреждения;
- 8) здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- 9) спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- 10) проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- 11) объекты технического и инженерного обеспечения;
- 12) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- 13) гостиницы, общежития;
- 14) парки, скверы, площадки отдыха;
- 15) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- 16) склады, гаражи и т.п.;
- 17) объекты инженерной инфраструктуры.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/1000 кв.м.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 100 метров.

***Условно разрешенные виды использования:***

- 1) объекты культурно-развлекательного назначения;
- 2) автозаправочные станции общего пользования;
- 3) отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- 4) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 5) спортплощадки и площадки отдыха для персонала предприятий;
- 6) предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- 7) аптеки;
- 8) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- 9) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- 10) ветлечебницы;
- 11) минихимчистки;
- 12) прачечные;
- 13) бани;
- 14) озеленение;
- 15) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи (оборудование и высотные башни).

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв.м.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 метров.

Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра.

## **ТР. Зоны транспортной инфраструктуры**

Зоны предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, а также установления санитарно-защитных и охранных зон в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов.

### **ТР – 1 – зона улично-дорожной сети**

Зона предназначена для формирования и развития территории полосы отвода и придорожной полосы внешнего автомобильного транспорта (магистральные дороги) и территории улично-дорожной сети населенных пунктов.

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

- 1) дороги федерального, регионального, местного значения, улицы и проезды;
- 2) автозаправочные станции;
- 3) станции технического обслуживания автотранспорта;
- 4) посты ГИБДД;
- 5) автостоянки открытого типа общего пользования;
- 6) автопарки грузового и пассажирского транспорта;
- 7) полосы защитных лесонасаждений.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/25000 кв.м.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 метров.

Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров.

***Условно разрешенные виды использования:***

- 1) объекты оптовой торговли, торгово-бытового назначения;
- 2) сбербанки, отделения связи, платежные терминалы, банкоматы а также офисы;
- 3) культовые здания и сооружения;
- 4) химчистки, прачечные, общественные бани, парикмахерские;

- 5) пункты первой медицинской помощи, аптеки;
- 6) кафе, столовые.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/100 кв.м.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 30 метров.

Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- 1) автобусные павильоны и остановочные комплексы;
- 2) тротуары и пешеходные дорожки;
- 3) велодорожки.
- 4) инженерные коммуникации на территории автомобильного транспорта.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв.м.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 метров.

**ТР-2 – зона индивидуального транспорта**

***Основные виды разрешенного использования:***

- 1) гаражные кооперативы;
- 2) индивидуальные гаражи.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв.м.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 метров.

Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров.

***Условно разрешенные виды использования:***

1) объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещении необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, пристроенных, подземных) на территории участка)).

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв.м.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 метров.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) озеленение.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/100 кв.м.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 30 метров.

Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра.

**Статья 64. Зоны рекреационного назначения (Р)**

Зона предназначена для сохранения и использования природного ландшафта и земельных участков озеленения в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства элементов природного ландшафта (лесов, водоемов и др.), в целях их рационального использования, туризма, отдыха, занятий физической культурой и спортом.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/1800000 кв.м.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 метров.

Минимальный отступ от границ земельных участков за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра.

Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0 м.

**Р-1 – зоны рекреационного назначения**

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

- 1) озелененные массивы, скверы, парки, сады;
- 2) закрытые и открытые спортивные сооружения;
- 3) общественные туалеты;
- 4) игровые площадки, бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы, вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- 5) вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- 6) комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные, тир;
- 7) летние театры и эстрады;

- 8) помещения для отдыха, читальные залы;
- 9) спасательная станция (пост).

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

- 1) парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования.

***Условно разрешенные виды использования:***

- 1) гостиницы, мотели, кемпинги, турбазы, дома охотников и рыболовов;
- 2) аттракционы;
- 3) прокат игрового и спортивного инвентаря;
- 4) танцплощадки, дискотеки;
- 5) предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- 6) объекты мелкорозничной торговли.

**Р-2 – иная рекреационная зона (площади и т.п.)**

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв.м.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25 метров.

Минимальный отступ от границ земельных участков за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра

***Основные виды разрешенного использования***

- 1) площади;
- 2) фонтаны, малые архитектурные формы.

***Условно разрешенные виды использования:***

- 1) монументы, памятники;
- 2) скульптуры, мемориалы, объекты монументально-декоративного искусства;
- 3) скверы, бульвары;
- 4) объекты благоустройства и озеленения территории.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- 1) площадки для сбора твердых бытовых отходов.

**Статья 65. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом городского поселения и настоящими Правилами.

### **СХ-1 – зоны сельскохозяйственных угодий**

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

- 1)- тепличные хозяйства;
- 2)- фермы;
- 3)- сельскохозяйственные производственные центры;
- 4)- выращивание сельскохозяйственной продукции;
- 5)- животноводство;
- 6)- птицеводство;
- 7)- пчеловодство;
- 8)- все виды деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

Минимальный/максимальный размер земельного участка – 600/2500000 кв.м.:

Коэффициент застройки - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

***Условно разрешенные виды использования:***

- 1) объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;
- 2) сооружения связи;
- 3) опоры линий электропередач;
- 4) автомобильные дороги общего пользования;
- 5) автомобильные дороги не общего пользования;
- 6) защитные дорожные сооружения;
- 7) элементы обустройства автомобильных дорог;
- 8) искусственные дорожные сооружения.

Минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м. (требования к параметрам объектов капитального строительства и максимальной площади земельных участков определяются в соответствии с заданием на проектирование).

Минимальный отступ от границ участка – 1 метр.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 100 метров.

Коэффициент застройки – устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

***Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:***

- лесозащитные полосы.

Минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м.;  
Минимальный отступ от границ участка – 1 метр;  
Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 10 метров;

Коэффициент застройки - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

### **СХ-2 - Зона сельскохозяйственного назначения (садоводства и огородничества)**

Зона (СХ-2) садово-огородных участков выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании плодово-овощных культур, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

#### ***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- 1) садовые дома, летние сооружения.

Минимальная/ максимальная площадь земельных участков – 100/1000 кв.м (требования к максимальной площади земельных участков определяются в соответствии с заданием на проектирование).

Минимальный отступ от границ земельного участка – 1 метр.

Минимальный отступ от красной линии – 5 метров.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50 метров.

Максимальный процент застройки устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

#### ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- 1) личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество;
- 2) строения и сооружения вспомогательного использования (мастерские, сараи, теплицы, бани и др.);
- 3) индивидуальные гаражи на придомовом участке, парковки;
- 4) емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- 5) водозаборы;
- 6) общественные резервуары для хранения воды;
- 7) помещения для охраны;
- 8) площадки для мусоросборников;
- 9) постройки для содержания мелких домашних животных на садовом участке;
- 10) противопожарные водоемы;
- 11) лесозащитные полосы;
- 12) пункты оказания первой медицинской помощи.

#### ***Условно разрешенные виды использования:***

- 1) коллективные овощехранилища;



- 2) открытые гостевые автостоянки;
- 3) магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
- 4) детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 5) физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 6) ветлечебницы без содержания животных.

Минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м. (требования к параметрам объектов капитального строительства и максимальной площади земельных участков определяются в соответствии с заданием на проектирование).

Минимальный отступ от границ участка – 1 метр.

Максимальный процент застройки устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.

### **Статья 66. Зона специального назначения (С)**

В состав зоны включаются участки, занятые кладбищами, скотомогильниками, захоронениями биоотходов, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных объектов и недопустимо в других территориальных зонах.

#### **С – зона ритуального назначения**

Зона предназначена для размещения кладбищ при условии установления соответствующих санитарно-защитных зон.

#### ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

- 1) действующее кладбище, в т.ч. с учетом расширения;
- 2) кладбища, закрытые на период консервации.

Минимальный/максимальный размер земельного участка – 100/400000 кв.м.

Минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – 1 метр.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50 метров.

Максимальный процент застройки – 70 %.

#### ***Условно разрешенные виды использования:***

- 1) объекты, связанные с отправлением культа;
- 2) мастерские по изготовлению и продаже ритуальных принадлежностей;
- 3) хозяйственные корпуса;
- 4) общественные туалеты;
- 5) парковки автотранспорта.

Минимальный/максимальный размер земельного участка – 100/400 кв.м.

Минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – 1 метр.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 8 метров.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.

Максимальный процент застройки – 70 %.

***Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:***

- 1) автостоянки;
- 2) озеленение.

## **С-2 - Зона складирования и захоронения отходов**

***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

- 1) полигон ТБО;
- 2) свалки.

Минимальный/максимальный размер земельного участка – 600/500000 кв.м.

Минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – 3 метра.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50 метров.

Максимальный процент застройки – 70 %.

***Условно разрешенные виды использования:***

- 1) захоронения;
- 2) крематории.

Минимальный/максимальный размер земельного участка – 1000/400000 кв.м.

Минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – 1 метр.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 8 метров.

Максимальный процент застройки – 70 %.

***Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:***

- 1) озелененные массивы.

## **С-3-зона санитарно-защитного озеленения**

***Основные виды разрешенного использования земельных участков***

- 1) озелененные массивы.

Минимальная площадь земельных участков 1000 кв.м. ((требования к максимальной площади земельных участков определяются в соответствии с заданием на проектирование).

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%.

***Условно разрешенные виды использования:***

- 1) водозаборные сооружения, гидротехнические сооружения;
- 2) пашни, сенокосы, выпас сельскохозяйственных животных, земли, занятые многолетними насаждениями.

Минимальная площадь земельных участков – 100 кв.м.

Минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – 1 метр.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 30 метров.

Максимальный процент застройки – 10 %.

***Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:***

- 1) объекты, связанные с выполнением основной функции данной зоны и размещение, которых противоречит существующему законодательству Российской Федерации.

## **Статья 67. Зона инженерной инфраструктуры**

### **И. Зона инженерной инфраструктуры**

Зоны предназначены для размещения объектов инженерной инфраструктуры, а также установления санитарно-защитных и охранных зон в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов.

***Основные виды разрешенного использования***

- 1) ЛЭП;
- 2) Нефтепроводы;
- 3) Газопроводы;
- 4) магистральные сети водоснабжения;
- 5) магистральные сети канализации;
- 6) сооружения для обеспечения водоснабжения;
- 7) канализационные сооружения.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/10000 кв.м.

Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 100 метров.

Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров.

***Условно разрешенные виды использования:***

Отсутствуют.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- 1) зеленые насаждения.

**Статья 68. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов.**

Зоны охраны водных объектов на территории городского поселения представлены водоохранными зонами рек и ручьев, озер и водохранилищ и зонами охраны источников водоснабжения.

**Водоохранные зоны**

Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения поверхностных вод, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

**В границах водоохранных зон запрещаются:**

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями для водоохранных зон запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**Зоны санитарной охраны источников водоснабжения**

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение -

защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса зоны санитарной охраны группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 метров от крайних скважин.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

### **Статья 69. Правовой режим использования земель лесного фонда**

Правовой режим использования земель лесного фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### **Статья 70. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки. Иные параметры.**

#### **Градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:**

- процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка;
- процент использования земельных участков - отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений - существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка;
- плотность жилого фонда — отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (квартала) - тыс.кв.м. / га;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии);
- баланс площадей зоны: доля площадей основных функций, доля площадей вспомогательных функций, доля площадей прочих функций;
- баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий;
- иные показатели по параметрам застройки: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения;
- требования и параметры застройки в зонах коллективных садов и садово-огородных участков;
- требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории и минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок осуществляется (принимается) в соответствии со следующими нормами:

Таблица 1

Назначение площадок	Удельные параметры площадок,	Расстояние от окон жилых и общественных зданий, не менее, м
---------------------	------------------------------	---

	кв.м./чел.	
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	2,0	10 - 40
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	20 - 40
Для стоянки автомобилей	0,8	см. ниже

**1) Параметры малоэтажной жилой застройки и малоэтажной блокированной застройки с приквартирными земельными участками:**

Таблица 2

Тип дома	Плотность населения, чел./га, при среднем размере семьи, чел.							
	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0
Усадебный с приквартирными участками, м2:								
2000	10	12	14	16	18	20	22	24
1500	13	15	17	20	22	25	27	30
1200	17	21	23	25	28	32	33	37
1000	20	24	28	30	32	35	38	44
800	25	30	33	35	38	42	45	50
600	30	33	40	41	44	48	50	60
400	35	40	44	45	50	54	56	65
Секционный с числом этажей:								
2	-	130	-	-	-	-	-	-
3	-	150	-	-	-	-	-	-

Дом должен быть расположен от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров. Максимальная высота жилого дома - 3 этажа, включая мансардный этаж. Доля площади может быть принята для осуществления:

- основных функций - 61-69 %;
- вспомогательных функций - 13-19 %;
- прочих функций - 17-20 %.

На территориях малоэтажной застройки, на которых разрешено содержание скота, допускается предусматривать на приквартирных земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Содержание скота и птицы допускается на участках площадью не менее 0,1 гектара. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка. На территории малоэтажной застройки для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	птица	коровы, бычки	кролики-матки	овцы, козы	лошади	нутрии
10 м	5	30	5	10	10	5	5
20 м	8	45	8	20	15	8	8
30 м	10	60	10	30	20	10	10
40 м	15	75	15	40	25	15	15

В населенном пункте размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные - не менее 15 метров;
- до 8 блоков - не менее 25 метров;
- свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 метров.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 квадратных метров.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 метров.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, установленных органами местного самоуправления сельского поселения, и диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) разрешается на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

В населенных пунктах допускается разведение пчелосемей на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:

- территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров;
- расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ – не менее 10 метров;
- количество ульев на 100 кв. м земельного участка – не более 6.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 метров;
- от постройки для содержания скота и птицы - 4 метров;
- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 метра;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 метров;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 метров;
- от кустарника - 1 метра.

На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок.

Расстояния:

- от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 20 метров;
- от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 метров;
- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров;
- от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки не менее 30 метров.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

## 2) Параметры индивидуальной застройки.

Предельные размеры земельного участка, предоставленного гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства в черте поселений (приусадебный земельный участок) установлен в пределах от 800 до 1500 кв. м.

Одноквартирный жилой дом должен стоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров; от красной линии проездов не менее, чем на 3 метра. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров.

Максимальная высота жилого дома – 3 этажа, но не более 12,5 метров.

Максимальная этажность – 3 этажа.

Высота заборов между смежными земельными участками должна быть не выше 2,5 метров, установка сплошных заборов должна производиться по согласованию с соседями.

Таблица 4

Размер земельного участка (кв.м.)	Площадь жилого дома (кв.м. общей площади)	Предельно допустимые параметры	
		Процент застройки (%)	Коэффициент использования территории
1200 и более до 1500	480	20	0,4
1000	400	20	0,4
800	360	20	0,4
600	320	30	0,6
500	300	30	0,6
400	240	30	0,6



На территории сельского населенного пункта усадебный, одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее, чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках принимаются в соответствии с зооветеринарными, санитарно-гигиеническими требованиями и в соответствии с противопожарными требованиями.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее: от усадебного, одно-, двухквартирного дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, автостоянки и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м.

На приквартирных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка.

### 3) Нормативные параметры застройки общественно-деловой зоны.

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в общественно-деловых и жилых зонах, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район) составляет:

Таблица 5

Учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м
Дошкольные образовательные учреждения	500
Общеобразовательные школы	750
Начальные школы (начальные классы)	500
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	500
Физкультурно-спортивные центры	1 500
Поликлиники и их филиалы	1 000
Аптеки	800
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения при малоэтажной застройке	800
Отделения связи и филиалы банков	500

Интенсивность использования территории общественно-деловой зоны характеризуется плотностью застройки (тыс.кв.м. общей площади/га):

Таблица 6

Типы комплексов	Плотность застройки (тыс.кв.м. общ. площ./га), не менее	
	на свободных территориях	при реконструкции
Центр планировочного района	10	10
Деловые комплексы	15	10
Гостиничные комплексы	15	10

Торговые комплексы	5	5
Культурные (досуговые) комплексы	5	5

Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта:

Таблица 7

№ п/п	Элементы территории	Удельная площадь, м <sup>2</sup> /чел, не менее
1	Участки школ	3,3
2	Участки дошкольных учреждений	0,9
3	Участки бытового обслуживания	0,8

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных:

Таблица 8

Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания	Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, метров		
	до красной линии	до стен жилых зданий	до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений
Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы	10	По нормам инсоляции, освещенности и противопожарным нормам	
		20	50
Приемные пункты вторичного сырья	-		
Пожарные депо	10	в соответствии с нормами противопожарной безопасности	
Кладбища традиционного захоронения, площадью менее 20 га	6	300-500	300-500

Участки дошкольных образовательных учреждений и вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

#### 4) Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового автотранспорта, в том числе:

- в жилых районах – 25 %;
- в промышленных и коммунальных районах – 25 %;
- в общественно-деловых зонах – 5 %;
- в рекреационных зонах – 15 %;

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м /машиноместа:

- для гаражей одноэтажных – 30;
- для наземных автостоянок – 25.

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 кв.м., а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов – до 18 кв.м. на автомобиль.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, составляют:

Таблица 9

Объекты, до которых определяется расстояние	Расстояние в м., не менее				
	от гаражей и открытых автостоянок при числе легковых автомобилей				
	10 и менее	11-50	51 — 100	101 – 300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10*	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10*	10*	15	25	35
Общественные здания	10	10	15	25	50
Детские и образовательные учреждения, площадки для отдыха, игр, спорта	25	50	50	50	50
Лечебные учреждения стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха (сады, скверы, парки)	25	50	Устанавливается по согласованию с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора		

\* Для зданий автостоянок III – IV степеней огнестойкости и расстояния следует принимать не менее 12м.

1. Разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

2. При размещении наземных гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок должны быть соблюдены нормативные требования обеспеченности придомовой территории с необходимыми элементами благоустройства по площади и наименованиям.

3. Наземные гаражи-стоянки, паркинги, автостоянки вместимостью свыше 500 м/м следует размещать на территории промышленных и коммунально-складских зон.

4. Для подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок регламентируется лишь расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, жилых домов, площадок отдыха и др., которое должно составлять не менее 15 метров.

В случае размещения подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок в жилом доме, расстояние от въезда-выезда до жилого дома, не регламентируется. Достаточность разрыва обосновывается расчетами загрязнения атмосферного воздуха и акустическими расчетами.

5. Разрыв от проездов автотранспорта из гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок до нормируемых объектов должно быть не менее 7 метров.

6. Вентвыбросы из подземных гаражей-стоянок, расположенных под жилыми и общественными зданиями, должны быть организованы на 1,5 м выше конька крыши самой высокой части здания.

7. На эксплуатируемой кровле подземного гаража-стоянки допускается размещать площадки отдыха, детские, спортивные, игровые и др. сооружения, на расстоянии 15 м от вентиляционных шахт, въездов-выездов, проездов, при условии озеленения эксплуатируемой кровли и обеспечении ПДК в устье выброса в атмосферу.

8. Размеры территории наземного гаража-стоянки должны соответствовать габаритам застройки, для исключения использования прилегающей территории под автостоянку.
9. Разрыв от территорий подземных гаражей- стоянок не лимитируется.
10. Требования, отнесенные к подземным гаражам, распространяются на размещение обвалованных гаражей-стоянок.
11. Для гостевых автостоянок жилых домов, разрывы не устанавливаются.

### **5) Параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков**

Озелененные территории (объекты градостроительного формирования) - представлены виде парков, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Озелененные территории общего пользования, выделяемые в составе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40 %, а в границах территории жилого района - не менее 25 %, включая суммарную площадь озеленения территории микрорайона (квартала).

Оптимальные параметры общего баланса территории составляют:

#### **Открытые пространства:**

- зеленые насаждения - 65–75 %;
- аллеи и дороги - 10–15 %;
- площадки - 8–12 %;
- сооружения - 5-7 % ;

#### **Зона рекреации:**

- зеленые насаждения - 93–97 %;
- дорожная сеть - 2–5 %;
- обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки - 2 %.

Удельный вес озелененных территорий микрорайона (квартала) многоквартирной и малоэтажной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должен составлять не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала) или не менее 6 кв.м/чел.

Озеленение участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений принимается из расчета 50 % площади их территорий (для лечебных учреждений - не менее 60 %).

Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятий, следует определять из расчета не менее 3 кв.м на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15 % площади предприятия.

Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта:

Таблица 10

Здание, сооружение, объект	Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси	
	ствола дерева	кустарника
1	2	3

Наружная стена здания, сооружения	5,0	1,5
Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы	2,0	1,0
Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада	4,0	-
Подошва откоса, террасы и др.	1,0	0,5
Подошва или внутренняя грань подпорной стенки	3,0	1,0
Подземные сети:		
- газопровод, канализация	1,5	-
- тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке)	2,0	1,0
- водопровод, дренаж	2,0	-
- силовой кабель и кабель связи	2,0	0,7

Примечания:

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.
2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.
3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.
4. При односторонней юго-западной и южной ориентации жилых помещений необходимо предусматривать дополнительное озеленение, препятствующее перегреву помещений.

#### **б) Параметры застройки в зонах рекреации**

1. Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива должно составлять не менее 30 метров.

2. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа и проектировать из расчета не менее 10 машиномест на 100 одновременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

- для легковых автомобилей - 25 квадратных метров;
- автобусов - 40 квадратных метров;
- для велосипедов - 0,9 квадратных метров.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

3. При числе одновременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения.

4. Дорожную сеть зон рекреации (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с максимальным сохранением зеленых насаждений, минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах зон рекреации следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

#### **Статья 71. Ответственность за нарушение настоящих Правил.**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательства Российской Федерации и Ивановской области.

#### **Статья 72. Вступление в силу Правил землепользования и застройки поселения.**

1. Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в Государственный кадастр недвижимости.

**ЛИТЕРАТУРА:**

- 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 2.07.01-89\* «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»;
- Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 года №313-п.