

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ГРАЧЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ЗАЛЕГОЩЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Пояснительная записка

Директор ООО «МЕАНДР»	_____	М.А. Рябова
Руководитель группы	_____	Н.А. Киселева
Проектировщик	_____	М.П. Шамаева
Проектировщик	_____	Ю.Д. Цветкова
Проектировщик	_____	Е.В. Корженкова

**ВОРОНЕЖ 2011**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГРАЧЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

*СТАТЬЯ 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки Грачевского сельского поселения*

*СТАТЬЯ 2. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки Грачевского сельского поселения, и их определения*

*СТАТЬЯ 3. Общие положения о карте градостроительного зонирования Грачевского сельского поселения и градостроительных регламентах*

*СТАТЬЯ 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке Грачевского сельского поселения*

### **ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ**

*СТАТЬЯ 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам*

*СТАТЬЯ 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих правилам*

### **ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

*СТАТЬЯ 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях*

*СТАТЬЯ 8. Комиссия по землепользованию и застройке*

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

### **ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И/ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

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

*СТАТЬЯ 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и/или муниципальных земель*

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

*СТАТЬЯ 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Грачевского сельского поселения*

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

*СТАТЬЯ 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях*

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

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

*СТАТЬЯ 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации Грачевского сельского поселения*

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

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

## **ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

*СТАТЬЯ 21. Общие положения о планировке территории*

*СТАТЬЯ 22. Градостроительные планы земельных участков*

## **ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

*СТАТЬЯ 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков*

*СТАТЬЯ 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям*

## **ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**

*СТАТЬЯ 25. Общие положения о публичных слушаниях*

*СТАТЬЯ 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил*

*СТАТЬЯ 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории*

## **ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

*СТАТЬЯ 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков для реализации муниципальных нужд*

*СТАТЬЯ 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд*

*СТАТЬЯ 30. Условия установления публичных сервитутов*

#### **ГЛАВА 9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

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

*СТАТЬЯ 32. Подготовка проектной документации*

*СТАТЬЯ 33. Выдача разрешений на строительство*

*СТАТЬЯ 34. Строительство, реконструкция*

*СТАТЬЯ 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию*

#### **ГЛАВА 10. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

*СТАТЬЯ 36. Действие правил по отношению к Генеральному плану Грачевского сельского поселения, документации по планировке его территории*

*СТАТЬЯ 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила*

*СТАТЬЯ 38. Внесение изменений в Правила*

#### **ГЛАВА 11. КОНТРОЛЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ**

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

*СТАТЬЯ 40. Контроль использования объектов недвижимости*

*СТАТЬЯ 41. Ответственность за нарушения Правил*

## **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГРАЧЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### ***СТАТЬЯ 1. ОСНОВАНИЯ И ЦЕЛИ ВВЕДЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГРАЧЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ***

**1.1.** Правила землепользования и застройки **Грачевского сельского поселения** (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Орловской области, Уставом **Грачевского сельского поселения**, Генеральным планом **Грачевского сельского поселения**, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития **Грачевского сельского поселения**, охраны его окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**1.2.** Правила землепользования и застройки **Грачевского сельского поселения** разрабатываются в целях:

1. создания условий для устойчивого развития территории **Грачевского сельского поселения** на основе разработанного Генерального плана, сохранения окружающей среды;
2. создания условий для планировки территории **Грачевского сельского поселения**;
3. обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
4. создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1.3.** Настоящие Правила обязательны для исполнения физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории **Грачевского сельского поселения**.

**1.4.** Настоящие Правила вводят в **Грачевском сельском поселении** порядок использования и застройки его территории, основанный на градостроительном зонировании.

### ***СТАТЬЯ 2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГРАЧЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ***

В Правилах землепользования и застройки **Грачевского сельского поселения** используются следующие основные понятия:

**2.1.** Основные виды деятельности при осуществлении землепользования и застройки  
**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий **Грачевского сельского поселения**, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**Устойчивое развитие территорий** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности

человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

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

**Резервирование территорий** – деятельность органов местного самоуправления *Грачевского сельского поселения* по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд *Грачевского сельского поселения* и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд *Грачевского сельского поселения*.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории *Грачевского сельского поселения* в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Землепользование** – использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации и Орловской области.

**Застройка** – создание путем строительства или реконструкции на земельном участке объектов капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации и Орловской области.

**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.

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

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

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства, и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

**2.2. Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки**



**Генеральный план Грачевского сельского поселения** — единый документ территориального планирования субъекта Орловской области, утверждаемый решением представительного органа местного самоуправления и содержащий:

- положения о территориальном планировании, в том числе цели и задачи территориального планирования;
- перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения;
- соответствующие положения о территориальном планировании карты (схемы).

**Правила землепользования и застройки Грачевского сельского поселения** — документ градостроительного зонирования *Грачевского сельского поселения*, который утверждается муниципальным правовым актом и в котором устанавливаются территориальные зоны и их границы, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**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.

**Карта градостроительного зонирования Грачевского сельского поселения** — карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий.

**Проектная документация** — документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (карт, схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

**Исходные данные** — технические и иные документы, сведения, используемые при проектировании и строительстве объектов.

### **2.3. Акты градостроительного регулирования**

**Специальные разрешения в области землепользования и застройки** — разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Разрешение на условно разрешенный вид использования** — документ, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** — документ дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных

предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

**Задание на проектирование (техническое задание)** – определяемые заказчиком требования к разработчику проекта по организации разработки и по содержанию проекта.

**Технические условия** – условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций.

**Экспертное заключение** – документ, подготавливаемый органом, осуществляющим экспертизу документов территориального планирования, документации по планировке территории, проектной документации, результатов инженерных изысканий и содержащий результаты этой экспертизы.

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт в соответствии с этой проектной документацией.

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

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

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком неограниченным кругом лиц в государственных или общественных интересах (публичных интересах) на основании закона или иного нормативного правового акта Российской Федерации, Орловской области или *Грачевского сельского поселения*.

#### **2.4. Субъекты градостроительной деятельности**

**Орган архитектуры и градостроительства Грачевского сельского поселения** — исполнительный орган муниципальной власти *Грачевского сельского поселения*.

**Комиссия Грачевского сельского поселения по землепользованию и застройке** – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации *Грачевского сельского поселения*, создаваемый с целью организации подготовки Правил землепользования и застройки *Грачевского сельского поселения*, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной законодательством Орловской области, в том числе вопросов предоставления специальных разрешений в области землепользования и застройки.



**Собственники земельных участков** – лица, осуществляющие права собственности в отношении земельного участка.

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

**Землевладельцы** – лица, использующие земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения.

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

**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.

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

#### 2.5. Объекты градостроительной деятельности территориальные

**Функциональные зоны** – зоны, для которых Генеральным планом *Грачевского сельского поселения* определены границы и функциональное назначение.

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

**Подзона территориальной зоны (или подзона)** – часть территориальной зоны, для которой определены предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от соответствующих предельных размеров и параметров иных подзон той же зоны.

**Район зонирования** – часть территориальной зоны (подзоны) в замкнутых границах.

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

**Санитарно-защитная зона** - озелененная территория специального назначения, отделяющая селитебную часть города от промышленного предприятия и иного объекта, для которого в соответствии с действующим законодательством требуется установление санитарно-защитной зоны, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния объекта на окружающую среду.

**Зоны водоохранные** – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых 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.

**Прибрежные защитные полосы** – части территории в границах водоохранных зон, примыкающих к водным объектам, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Береговая полоса** - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования.

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

**Улично-дорожная сеть** – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования.

**Земельный участок как объект градостроительной деятельности** – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном Земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, или которая предназначена для размещения указанных объектов.

**Линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Зеленые насаждения общего пользования** – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц).

**Зеленые насаждения ограниченного пользования** – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

**Зеленые насаждения внутриквартального озеленения** – все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам.

**Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции** - зеленые насаждения санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, зон землеотвода магистралей и инженерных сооружений, озеленение крыш жилых и промышленных зданий, а также зеленые насаждения на земельных участках, расположенных за пределами жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

## **2.6. Объекты и сооружения капитального строительства**

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

**Малоэтажная застройка** – застройка домами до 4 этажей включительно (включая мансардный).

**Среднеэтажная застройка** – застройка домами до 8 этажей включительно (включая мансардный).

2.7. Показатели использования земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства

**Основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого не требует получения от органов местного самоуправления *Грачевского сельского поселения* специальных разрешений.

**Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства** – вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого требует получения от органов местного самоуправления *Грачевского сельского поселения* специальных разрешений.

**Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

**Высота объекта капитального строительства** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт).

### ***СТАТЬЯ 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГРАЧЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТАХ***

3.1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая Генеральный план *Грачевского сельского поселения*, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

3.2. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

1. производятся с учетом установленных границ территориальных зон;
2. являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования

*Грачевского сельского поселения*, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 пункта 3.2. главы 1 тома I настоящих Правил.

**3.3.** На двух видах карт в части II настоящих Правил выделены:

1. территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории *Грачевского сельского поселения*;

2. зоны с особыми условиями использования территорий – на карте зон с особыми условиями использования территорий.

**3.4.** На карте градостроительного зонирования территории *Грачевского сельского поселения* выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

**3.5.** Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

1. центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
2. красным линиям;
3. границам земельных участков;
4. границам или осям полос отвода для коммуникаций;
5. административным границам *Грачевского сельского поселения*;
6. естественным границам природных объектов;
7. иным границам.

**3.6.** На карте зон с особыми условиями использования территории *Грачевского сельского поселения* отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

**3.7.** К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 5, 6, 7, 8 главы 4 тома II настоящих Правил.

**3.8.** Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

градостроительным регламентам статьи 4 главы 3 тома II настоящих Правил;

1. ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

2. иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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.

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 *Грачевского сельского поселения*.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах *Грачевского сельского поселения*:

1. в границах территорий общего пользования;
2. занятые линейными объектами.

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.

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 Орловской области или уполномоченными органами местного самоуправления *Грачевского сельского поселения* в соответствии с федеральными законами.

**3.9.** Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья 4 глава 3 том II настоящих Правил) включает:

1. основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований), не могут быть запрещены;

2. условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

3. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 4 главы 3 тома II настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

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

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



1. при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 главы 9 тома I настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 31.3. настоящих Правил);

2. при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности **Грачевского сельского поселения**, который в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом **Грачевского сельского поселения**;

3. собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в главе 8 тома I настоящих Правил.

**3.11.** Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных/максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

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

2. минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить здания, сооружения запрещено;

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

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

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

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными предельными (максимальными/минимальными) размерами земельного участка и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями размеров и параметров, но с одинаковыми видами разрешенного использования недвижимости.

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



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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

#### **СТАТЬЯ 4. ОТКРЫТОСТЬ И ДОСТУПНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ О ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ И ЗАСТРОЙКЕ ГРАЧЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

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

Администрация *Грачевского сельского поселения* обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1. публикации Правил и открытой продажи их копий;
2. помещения Правил в сети «Интернет»;
3. создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в *Грачевском сельском поселении*;
4. предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

### **ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ**

#### **СТАТЬЯ 5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ**

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

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

**5.3.** Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1. имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 4 глава 3 том II настоящих Правил);

2. имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 4 глава 3 том II настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статьям 6, 7 глава 4 том II настоящих Правил;

3. имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 4 главы 3 тома II настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

**5.4.** Правовым актом главы администрации *Грачевского сельского поселения* может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, санитарно-защитные зоны которых распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

## ***СТАТЬЯ 6. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕСООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВИЛАМ***

**6.1.** Объекты недвижимости, указанные в пункте 5.3. главы 2 тома I настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

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

**6.2.** 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.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 5.3. главы 2 тома I настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 пункта 5.3. главы 2 тома I настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

### **ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

#### ***СТАТЬЯ 7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ЛИЦАХ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ, И ИХ ДЕЙСТВИЯХ***

**7.1.** В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты ***Грачевского сельского поселения*** регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1. участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией ***Грачевского сельского поселения*** по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных и/или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

2. обращаются в администрацию ***Грачевского сельского поселения*** с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных и/или муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

3. 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;

4. владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

5. осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

**7.2.** К указанным в пункте 7.1 главы 3 тома I иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

1. возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

2. переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными

предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

3. иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

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

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

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

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

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

Контроль соблюдения указанных требований осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

**7.4.** Лица, осуществляющие в *Грачевском сельском поселении* землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

## **СТАТЬЯ 8. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ**

**8.1.** Решение о формировании Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) принимается главой администрации *Грачевского сельского поселения*.

**8.2.** В состав Комиссии входят представители:

1. представительного органа *Грачевского сельского поселения*;
2. уполномоченных органов местного самоуправления в сфере градостроительной деятельности, землеустройства, имущественных отношений;
3. уполномоченного органа исполнительной власти Орловской области в сфере градостроительной деятельности;
4. при наличии на территории *Грачевского сельского поселения* объектов культурного наследия – уполномоченного органа по охране объектов культурного наследия.

**8.3.** В состав Комиссии могут входить представители Орловской областной Думы, органов исполнительной власти Орловской области и органов государственного надзора.

**8.4.** Руководство деятельностью Комиссии осуществляется председателем, назначаемым главой *Грачевского сельского поселения*.

**8.5.** Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости, определяемой председателем Комиссии. Периодичность проведения заседаний может быть установлена главой администрации *Грачевского сельского поселения*.

**8.6.** Решения Комиссии принимаются большинством голосов от общего числа членов Комиссии.

**8.7.** Решения Комиссии оформляются в форме протокола, подписываемого председателем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, связанных с темой заседания. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

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

**8.9.** Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

**8.10.** Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

## ***СТАТЬЯ 9. ОРГАНЫ, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ РЕГУЛИРОВАТЬ И КОНТРОЛИРОВАТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ В ЧАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ***

**9.1.** В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1. администрация *Грачевского сельского поселения* (уполномоченные главой администрации *Грачевского сельского поселения* структурные подразделения администрации *Грачевского сельского поселения*);

2. иные уполномоченные органы.

**9.2.** По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

1. по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2. участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

**9.3.** По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности – органа архитектуры и градостроительства (далее - ОАиГ) входит:



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

2. участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

3. согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

4. подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 22 главы 5 тома I настоящих Правил;

5. выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

6. предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

7. организация и ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

8. ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

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

10. другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОАиГ.

**9.4.** Градостроительный совет при ОАиГ является консультативным органом при руководителе органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности. Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым руководителем ОАиГ.

Председателем Градостроительного совета является руководитель органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности. Секретарем Градостроительного совета является служащий ОАиГ.

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

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

1. разработки и реализации градостроительной политики;

2. согласования документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств бюджета органа местного самоуправления;

3. внесения изменений в настоящие Правила;

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



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

6. иным вопросам, входящим в компетенцию руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

**9.5.** По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики администрации *Грачевского сельского поселения* входит:

1. организация и координация разработки проектов планов и программ развития *Грачевского сельского поселения*, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

2. внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов *Грачевского сельского поселения*;

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

4. подготовка и обеспечение реализация экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие *Грачевского сельского поселения* и обеспечение его жизнедеятельности;

5. разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики *Грачевского сельского поселения*;

6. обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории *Грачевского сельского поселения*;

7. разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;

8. другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики *Грачевского сельского поселения*.

**9.6.** По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления городским имуществом и земельными ресурсами входит:

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

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

3. обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных и/или муниципальных земель;

4. согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

5. осуществление контроля использования и охраны земель;

6. другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления городским имуществом и земельными ресурсами.

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

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

2. подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления **Грачевского сельского поселения** по вопросам землепользования и застройки;

3. обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации **Грачевского сельского поселения** по вопросам землепользования и застройки;

4. предоставление Комиссии по землепользованию и застройки заключений по вопросам ее деятельности;

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

#### **ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И/ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

##### ***СТАТЬЯ 10. ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЦЕССА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ СФОРМИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ***

**10.1.** Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1. неразделенным на земельные участки государственным и/или муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2. ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

**10.2.** Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

1. гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

2. земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных и/или муниципальных земель, уполномоченными государственными и/или муниципальными органами.

**10.3.** Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и/или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления **Грачевского сельского поселения**.

**10.4.** До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления **Грачевского сельского поселения** в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования **Грачевского сельского поселения**, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления **Грачевского сельского поселения** распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности **Грачевского сельского поселения**.

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

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

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

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

**10.6.** Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности, которые, согласно земельному законодательству, не изъяты из оборота.

**10.7.** Из состава государственных и/или муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

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

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

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

4. установлены границы земельного участка на местности.

**10.8.** Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1. градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2. кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных и/или муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых администрацией *Грачевского сельского поселения* в установленном в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса РФ.

**10.9.** Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных и/или муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1. выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами *Грачевского сельского поселения*;

2. формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

**10.10.** Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных

участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 22 главы 5, статьей 23 главы 6 тома I настоящих Правил.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

Утвержденные главой администрации *Грачевского сельского поселения* градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 32, 33 главы 9 тома I настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 23 главы 6 тома I настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*.

**10.11.** Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

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

1. администрации *Грачевского сельского поселения*;
2. физических и юридических лиц.

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

**10.13.** Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.



## **СТАТЬЯ 11. ВИДЫ ПРОЦЕДУР ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И/ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

**11.1.** Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления **Грачевского сельского поселения** применительно к случаям:

1. градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации **Грачевского сельского поселения** в порядке, определенном статьями 12, 13 главы 4 тома I настоящих Правил;

2. градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

— для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации **Грачевского сельского поселения** в порядке, определенном статьей 14 главы 4 тома I настоящих Правил;

— для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации **Грачевского сельского поселения** в порядке, определенном статьями 15, 18 главы 4 тома I настоящих Правил;

3. градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации **Грачевского сельского поселения** в порядке, определенном статьями 16, 17 главы 4 тома I настоящих Правил.

4. градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 19 главы 4 тома I настоящих Правил.

## **СТАТЬЯ 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА СВОБОДНЫХ ОТ ПРАВ ТРЕТЬИХ ЛИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ИНИЦИАТИВЕ ЗАЯВИТЕЛЕЙ**

**12.1.** Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выделению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию **Грачевского сельского поселения** с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации **Грачевского сельского поселения**.

В прилагаемых к заявлению материалах:

1. указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);



2. указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;

3. должно содержаться ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации *Грачевского сельского поселения* проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной ОАиГ исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

**12.2.** Заявление регистрируется в день его поступления и в течение десяти рабочих дней ОАиГ подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1. мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2. в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

— решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки:

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

проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

— предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

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

**12.3.** Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в пункте 12.2 главы 4 тома I настоящей статьи, путем:

1. самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;

2. заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в пункте 12.4 главы 4 тома I настоящей статьи.

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

1. топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе, определенном ОАиГ;

2. отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3. отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения,

полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4. иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

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

**12.4.** Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания – в соответствии с заключением ОАиГ, принятом в порядке, определенном пунктом 12.2 главы 4 тома I настоящей статьи).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьей 27 главы 6 тома I настоящих Правил.

**12.5.** Не позднее десяти рабочих дней после дня публичного слушания ОАиГ подготавливает и направляет главе администрации *Грачевского сельского поселения* комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

1. документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

2. заключение ОАиГ о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

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

Глава администрации *Грачевского сельского поселения* в течение десяти рабочих дней после поступления от ОАиГ заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*, принимает нормативный правовой акт, содержащий решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации:

1. предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

2. решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:

- орган, уполномоченный на проведение торгов;
- сроки подготовки документов для проведения торгов;
- дата проведения торгов;

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

При согласии заявителя совершить действия, определенные пунктом 2 данной части настоящей статьи, по его заявлению администрация **Грачевского сельского поселения** в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени администрации **Грачевского сельского поселения**.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 12.2 главы 4 тома I, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

**12.6.** Уполномоченный орган администрации **Грачевского сельского поселения** в соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления **Грачевского сельского поселения** обеспечивает:

1. подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальной арендной платы;
2. проведение торгов;
3. заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

**12.7.** Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

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

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

**12.8.** На основании протокола о результатах торгов администрация **Грачевского сельского поселения** заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

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

Примерные формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются главой администрации **Грачевского сельского поселения**.

**12.9.** Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение

разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

**СТАТЬЯ 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА СВОБОДНЫХ ОТ ПРАВ ТРЕТЬИХ ЛИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ИНИЦИАТИВЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГРАЧЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**13.1.** Администрация *Грачевского сельского поселения* обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

**13.2.** ОАиГ организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанные в пункте 13.1 главы 4 тома I, в рамках:

1. проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

2. осуществляемых на основе утвержденного главой администрации *Грачевского сельского поселения* плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

**13.3.** Указанные в пункте 13.1 главы 4 тома I работы выполняются по договорам администрации *Грачевского сельского поселения* с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

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

**13.4.** Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между ОАиГ и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

1. решение ОАиГ о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

2. задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

3. исходные данные в составе, определенном пунктом 12.4 главы 4 тома I настоящих Правил, передаваемые ОАиГ подрядчику по договору.

**13.5.** Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

1. получает согласование ОАиГ подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

2. совместно с ОАиГ обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами;

3. передает ОАиГ – заказчику работ по планировке территории проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

**13.6.** Руководитель ОАиГ (или уполномоченное им должностное лицо) в течение десяти рабочих дней:

1. подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

2. направляет главе администрации *Грачевского сельского поселения* комплект документов – заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

**13.7.** Глава администрации *Грачевского сельского поселения* в течение десяти рабочих дней после поступления от ОАиГ указанного в пункте 13.6 главы 4 тома I комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом *Грачевского сельского поселения*, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

1. проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

2. предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:

- орган, уполномоченный на проведение торгов;
- сроки подготовки документов для проведения торгов;
- дата проведения торгов.

**13.8.** Уполномоченный орган администрации *Грачевского сельского поселения* в соответствии с земельным законодательством, статьями 23, 24 главы 6 тома I настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

1. подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;
2. проведение торгов;
3. заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

#### ***СТАТЬЯ 14. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ СОБСТВЕННИКОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ***

**14.1.** В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.



**14.2.** Собственники объектов недвижимости, указанные в пункте 14.1 главы 4 тома I, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

1. подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

2. направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

**14.3.** Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с главой 9 тома I настоящих Правил.

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

1. на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации, при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования;

2. на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

— получения указанными лицами от ОАиГ согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);

— утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации **Грачевского сельского поселения;**

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

***СТАТЬЯ 15. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ ЛИЦ, НЕ ВЛАДЕЮЩИХ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА СООТВЕТСТВУЮЩИХ ТЕРРИТОРИЯХ, ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГРАЧЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ***

**15.1.** Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

**15.2.** Органы местного самоуправления ***Грачевского сельского поселения*** могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

1. выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;
2. реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления ***Грачевского сельского поселения*** может проявляться в форме:

1. подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

2. организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

3. обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

**15.3.** Инициатива органов местного самоуправления ***Грачевского сельского поселения*** по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с Генеральным планом ***Грачевского сельского поселения***, настоящими Правилами.

***СТАТЬЯ 16. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ НА НЕЗАСТРОЕННЫХ, СВОБОДНЫХ ОТ ПРАВ ТРЕТЬИХ ЛИЦ И НЕ РАЗДЕЛЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ТЕРРИТОРИЯХ ДЛЯ ИХ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ И В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ИНИЦИАТИВЕ ЗАЯВИТЕЛЕЙ***

**16.1.** Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных и/или муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в администрацию ***Грачевского сельского поселения***.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом администрации *Грачевского сельского поселения*. В приложении к заявлению указывается:

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

**16.2.** Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 15 рабочих дней администрация *Грачевского сельского поселения* готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану *Грачевского сельского поселения*, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

1. отклонить заявление по причине его несоответствия Генеральному плану *Грачевского сельского поселения*, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;
2. поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и ОАиГ – уполномоченным органом администрации *Грачевского сельского поселения* об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

**16.3.** Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

1. подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;
2. должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и ОАиГ -уполномоченного органа администрации *Грачевского сельского поселения*.

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

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить ОАиГ:

1. проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка – планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);
2. комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства администрации *Грачевского сельского поселения* перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

1. выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

2. обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

3. не допускать неправомерные действия со стороны лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

4. компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал победителем аукциона.

**16.4.** После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия ОАиГ направляет заключение главе администрации *Грачевского сельского поселения*.

Глава администрации *Грачевского сельского поселения* (заместитель главы администрации *Грачевского сельского поселения*, курирующий данное направление) в течение 10 дней со дня поступления от ОАиГ указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решения:

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

2. о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

3. о назначении уполномоченного органа администрации *Грачевского сельского поселения* по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

4. о дате проведения аукциона.

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

**16.6.** Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

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

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

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

***СТАТЬЯ 17. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И/ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ НА НЕЗАСТРОЕННЫХ, СВОБОДНЫХ ОТ ПРАВ ТРЕТЬИХ ЛИЦ И НЕ РАЗДЕЛЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ТЕРРИТОРИЯХ ДЛЯ ИХ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ И В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ИНИЦИАТИВЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГРАЧЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ***

**17.1.** Администрация *Грачевского сельского поселения* участвует в подготовке земельных участков из состава государственных и/или муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

1. в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 главы 4 тома I настоящих Правил;
2. в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей ОАиГ.

**17.2.** ОАиГ в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана *Грачевского сельского поселения*, настоящих Правил может:

1. подготавливать:
  - проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
  - комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;
2. обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

**17.3.** После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные пунктами 16.4, 16.5, 16.6 главы 4 тома I настоящих Правил.

***СТАТЬЯ 18. ВЫДЕЛЕНИЕ ПОСРЕДСТВОМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ИНЫХ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ НА ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ, НЕ РАЗДЕЛЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПО ИНИЦИАТИВЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, А ТАКЖЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГРАЧЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ***

**18.1.** Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в



соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*.

**18.2.** Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

**18.3.** Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:

1. заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства – в порядке, определенном в соответствии со статьей 12 главы 4 тома I настоящих Правил;

2. администрации *Грачевского сельского поселения*, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 13 главы 4 тома I настоящих Правил;

3. собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 18.4 главы 4 тома I настоящих Правил;

4. администрации *Грачевского сельского поселения*, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой администрации *Грачевского сельского поселения*, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 18.6 главы 4 тома I настоящих Правил.

**18.4.** Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой администрации *Грачевского сельского поселения* проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

1. в составе проекта межевания;

2. в соответствии с установленной формой градостроительного плана земельного участка;

3. собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;

4. физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме.

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

1. характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

2. минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

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

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

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

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

1. ОАиГ - в части соответствия:

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

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

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

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

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

2. правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных

объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию, которая организует публичные слушания.

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

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

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации *Грачевского сельского поселения*, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

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

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

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

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

1. землеустроительных работ;
2. проектных работ.

**18.5.** В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующее заявление в администрацию *Грачевского сельского поселения*.

Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение десяти рабочих дней со дня поступления заявления ОАиГ направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном пунктом 18.4 главы 4 тома I) подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению главой администрации *Грачевского сельского поселения* в порядке, определенном пунктом 18.4 главы 4 тома I.

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

Указанная инициатива реализуется на основе решения главы администрации *Грачевского сельского поселения*, принятого на основании обращения ОАиГ, Комиссии применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

ОАиГ обеспечивает реализацию инициатив администрации *Грачевского сельского поселения* в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

1. самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;
2. заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

***СТАТЬЯ 19. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ, ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ДЛЯ ВОЗВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ***

**19.1.** Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает ОАиГ.

**19.2.** В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации *Грачевского сельского поселения*.

Отнесение территорий общего пользования к территориям общего пользования городского значения осуществляется посредством нормативного правового акта, утверждаемого главой администрации *Грачевского сельского поселения*.

**19.3.** Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются органами, указанными в пункте 19.1 главы 4 тома I, посредством обеспечения подготовки проектов межевания, которые утверждаются указанными органами.

**19.4.** Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду.

***СТАТЬЯ 20. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЧАСТИ ИНФОРМАЦИИ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ К СТРОИТЕЛЬСТВУ, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ***

**20.1.** Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

**20.2.** Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих

объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

1. на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается ОАиГ, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

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

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

1. ОАиГ – в случаях подготовки по инициативе администрации *Грачевского сельского поселения* земельных участков из состава государственных и/или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

2. правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости – в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте 20.6 главы 4 тома I, предоставляются, если законодательством не определено иное.

**20.4.** Органы местного самоуправления *Грачевского сельского поселения* обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава администрации *Грачевского сельского поселения* в праве своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

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

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает ОАиГ, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в ОАиГ, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1. собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2. лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных и/или



муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 20.1, 20.2 главы 4 тома I, вместе с документами по планировке территории направляют в ОАиГ обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

ОАиГ в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

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

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

В случае направления положительного заключения:

1. лица, указанные в пункте 20.1 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении ОАиГ рекомендации при подготовке проектной документации, а ОАиГ проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

2. лица, указанные в пункте 20.2 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении ОАиГ рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 20.1 настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение ОАиГ в судебном порядке.

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

1. подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном пунктами 20.7, 20.8 настоящей статьи;

2. создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном пунктом 20.9 настоящей статьи.

**20.7.** Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

В соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления *Грачевского сельского поселения* регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

1. порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2. порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

— состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;

— предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

— порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

— ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

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

В порядке, определенном нормативным правовым актом, указанным в пункте 20.7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

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

Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и в соответствии с ним -статьями 23, 24 главы 6 тома I настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами.

## **ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ**

## **ТЕРРИТОРИИ**

### ***СТАТЬЯ 21. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ***

**21.1.** Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами.

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

1. проектов планировки территории;
2. проектов планировки территории с проектами межевания в их составе;
3. проектов межевания территории как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
4. градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

**21.3.** Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются ОАиГ с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1. проекты планировки территории разрабатываются 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. проекты планировки территории с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1) данной части 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 реализации государственных или муниципальных нужд;
  - подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;
3. проекты межевания территории как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных 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) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны

подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2. линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

— 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;

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

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

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

**21.5.** Состав проекта планировки территории:

1. в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов) и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

2. проект планировки территории, подготовка которого осуществляется на основании документов территориального планирования Орловской области и Генерального плана **Грачевского сельского поселения** в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации состоит из основной части и материалов по ее обоснованию;

3. при подготовке проекта планировки территории в отношении территорий, подлежащих застройке объектами регионального и местного значения, в его состав могут включаться материалы с предложениями по корректировке Генерального плана *Грачевского сельского поселения*.

**21.6.** Содержание проекта планировки территории, подготовка которого осуществляется на основании документов территориального планирования Орловской области, Генерального плана *Грачевского сельского поселения*, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**21.7.** Основная часть проекта планировки территории содержит чертеж или чертежи планировки территории в масштабе 1:5000, 1:2000, 1:1000, на которых отображаются:

1. красные линии и иные линии градостроительного регулирования;
2. линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
3. границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
4. положения о размещении объектов капитального строительства регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя:

1. пояснительную записку;
2. материалы в графической форме.

Пояснительная записка, указанная в части 3 пункта 21.2. настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1. определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
2. защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
3. иных вопросов планировки территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории готовятся в масштабе 1:5000, 1:2000, 1:1000 и содержат:

1. схему расположения элемента планировочной структуры;
2. схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
3. схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;
4. схему границ территории объектов культурного наследия;
5. схему границ зон с особыми условиями использования территории;
6. схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
7. иные материалы в графической форме для обоснования положения о планировке территории.

## **СТАТЬЯ 22. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**



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

**22.2.** Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1. в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных и/или 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 отдельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

**22.3.** В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1. границы земельного участка;

2. границы зон действия публичных сервитутов;

3. минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4. 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 о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5. 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);

6. информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7. информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8. границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

**22.4.** Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1. выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

2. принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

3. принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
4. подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
5. выдачи разрешений на строительство;
6. выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

## **ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

### ***СТАТЬЯ 23. ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЦЕССА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СФОРМИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ***

**23.1.** Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*, изложение которых может включаться в приложение к настоящим Правилам.

**23.2.** Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

1. прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов – пункт 24.1 главы 6 тома I настоящих Правил;

2. прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – пункт 24.2 главы 6 тома I настоящих Правил;

3. прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – пункт 24.3 главы 6 тома I настоящих Правил;

4. земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий – пункт 24.4 главы 6 тома I настоящих Правил.

5. прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – пункт 24.5 главы 6 тома I настоящих Правил.

### ***СТАТЬЯ 24. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СФОРМИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАЗЛИЧНЫМ СЛУЧАЯМ***

**24.1.** Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 18 главы 4 тома I настоящих Правил земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством. Указанные права:

1. предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;

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

**24.2.** Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

**24.3.** Порядок предоставления сформированных в порядке статей 12, 13 главы 4 тома I настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления **Грачевского сельского поселения**. Права на сформированные из состава государственных и/или муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава администрации **Грачевского сельского поселения** может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

1. объявления повторного проведения торгов;
2. соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;
3. опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

Если иное не определено законодательством и не определено в постановлении главы администрации **Грачевского сельского поселения** о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме права (собственности, или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

**24.4.** Порядок предоставления сформированных в порядке статей 14, 15, 16, 17 главы 4 тома I настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления **Грачевского сельского поселения**.

Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке статьи 19 главы 4 тома I настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным

законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*.

## **ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**

### ***СТАТЬЯ 25. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЯХ***

**25.1.** Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, Уставом *Грачевского сельского поселения*, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*.

**25.2.** Публичные слушания проводятся с целью:

1. предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2. информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией *Грачевского сельского поселения* решений по землепользованию и застройке.

**25.3.** Публичные слушания проводятся по инициативе Комиссии или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1. согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;

2. специальные согласования – предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

3. предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

**25.4.** Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии - структурными подразделениями администрации *Грачевского сельского поселения*.

**25.5.** Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

1. публикации в местных газетах;

2. объявления по радио и/или телевидению;

3. объявления на официальном сайте *Грачевского сельского поселения*;

4. вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

1. характер обсуждаемого вопроса;
2. дата, время и место проведения публичного слушания;

3. дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия:

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

2. обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

**25.6.** Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

## ***СТАТЬЯ 26. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАССМОТРЕНИЮ ВОПРОСОВ О СПЕЦИАЛЬНОМ СОГЛАСОВАНИИ, ОТКЛОНЕНИЯХ ОТ ПРАВИЛ***

**26.1.** Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования ***Грачевского сельского поселения***.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

1. на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2. на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3. в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию ***Грачевского сельского поселения***. Заявление должно содержать:

1. запрос о предоставлении специального согласования;

2. схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

3. общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение семи дней после регистрации заявления ОАиГ запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

1. уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;



2. уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Предметами для составления письменных заключений являются:

1. соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
2. соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
3. непричинение ущерба правам владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в ОАиГ в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки ОАиГ подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации *Грачевского сельского поселения* рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой администрации *Грачевского сельского поселения* не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

**26.2.** Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

1. необходимы для эффективного использования земельного участка;
2. не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами *Грачевского сельского поселения*;

3. допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации *Грачевского сельского поселения* рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой администрации *Грачевского сельского поселения* не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

## ***СТАТЬЯ 27. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ОБСУЖДЕНИЮ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ***

**27.1.** Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами. Изложение указанных нормативных правовых актов может включаться в приложение к настоящим Правилам.

**27.2.** Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

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

1. уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2. на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

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

**27.3.** Публичные слушания организует и проводит комиссия по землепользованию и застройке.

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

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

**27.4.** Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1. документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
2. требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
3. градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
4. техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
5. требованиям в части того, что:
  - площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);
  - земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;
6. требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
7. иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

**27.5.** Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

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

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

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

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее 1 месяца со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее трех месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

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

**27.6.** Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

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

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

1. об утверждении документации по планировке территории;
2. об отклонении документации по планировке территории и о направлении на доработку.

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

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 27.4., является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

## **ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

### ***СТАТЬЯ 28. ОСНОВАНИЯ, УСЛОВИЯ И ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПОРЯДКА ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД***

**28.1.** Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*.

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

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

1. доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

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

**28.3.** Муниципальными нуждами *Грачевского сельского поселения*, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, являются необходимость размещения объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

1. объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

2. автомобильных дорог местного значения в границах *Грачевского сельского поселения*.

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

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

## **СТАТЬЯ 29. УСЛОВИЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется



Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*.

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

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

2. решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов согласно пункту 4 Постановления правительства от 22.07.2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных и муниципальных нужд».

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

**29.3.** В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

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

1. цели и сроки резервирования земель;

2. реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

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

4. 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.

**29.5.** В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

1. цели и срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

2. выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

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

## **СТАТЬЯ 30. УСЛОВИЯ УСТАНОВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

**30.1.** Органы местного самоуправления *Грачевского сельского поселения* имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты — право ограниченного пользования земельным участком, в случае если это необходимо для обеспечения интересов органов местного самоуправления или местного населения в соответствии с пунктом 4 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

**30.2.** Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

**30.3.** Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

## **ГЛАВА 9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

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

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

### ***СТАТЬЯ 31. ПРАВО НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ И ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ. ВИДЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ НЕДВИЖИМОСТИ***

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 33 главы 9 тома I настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним пунктом 31.3 главы 9 тома I.

**31.2.** Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

1. не требуется разрешения на строительство;
2. требуется разрешение на строительство.

**31.3.** Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

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

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

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

1. выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 4 главы 3 тома II настоящих Правил как основной (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

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

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

**31.4.** Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 33 главы 9 тома I настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 31.3 настоящей статьи.

## ***СТАТЬЯ 32. ПОДГОТОВКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ***

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

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства.

В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

**32.2.** Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если

при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в пункте 31.3 главы 9 тома I настоящих Правил.

**32.3.** Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым в границах принадлежащих застройщику, на основании градостроительного плана земельного участка.

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

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

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

**32.5.** Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование. Задание должно включать:

1. градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 22 главы 5 тома I настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технических условий подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

2. результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

3. иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

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

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

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями),

которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

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

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

### **32.7. Технические условия подготавливаются:**

1. при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

2. по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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



3. архитектурные решения;
4. конструктивные и объемно-планировочные решения;
5. сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
6. проект организации строительства объектов капитального строительства;
7. проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
8. перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;
9. перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
10. смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
11. иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации. До установления Правительством Российской Федерации указанных состава и требований в состав проектной документации включается раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны».

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», порядок разработки и состав которого определяется нормативным техническим документом – СПИ -107-98.

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

**32.9.** Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

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

**32.10.** Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

### **СТАТЬЯ 33. ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

**33.1.** Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

**33.2.** В границах *Грачевского сельского поселения* разрешение на строительство выдается администрацией *Грачевского сельского поселения*.

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

1. на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

2. которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

**33.3.** В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1. отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2. жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3. многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4. отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5. отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ

земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

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

**33.4.** В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1. вплоть до создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения, государственная экспертиза проектной документации, включая государственную историко-культурную экспертизу, проводится в порядке, действовавшем до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2. со дня создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения:

— государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением;

— предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;

— срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца;

— результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

— порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации;

3. после введения в действие части 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением таких экспертиз, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**33.5.** Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1. правоустанавливающие документы на земельный участок;

2. градостроительный план земельного участка;
3. материалы, содержащиеся в проектной документации:
  - пояснительная записка;
  - схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
  - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории – применительно к линейным объектам;
  - схема планируемой организации земельного участка, подтверждающая расположение линейных объектов;
  - схемы, отображающие архитектурные решения;
  - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - проект организации строительства объектов капитального строительства;
  - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей, проект по сносу и демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
4. положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 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 с законодательством и в порядке статьи 26 главы 7 тома I настоящих Правил);
6. согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

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

**33.6.** В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

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.

**33.7.** В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в статьях 32, 33 главы 9 тома I настоящих Правил.

**33.8.** ОАиГ, иной уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1. проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

2. проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3. выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

**33.9.** ОАиГ, иные уполномоченные в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

**33.10.** Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

**33.11.** Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

**33.12.** Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

**33.13.** Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в ОАиГ, или иной орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

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

**33.16.** Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

## ***СТАТЬЯ 34. СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ***

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

**34.2.** При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить



земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

**34.3.** В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1. копия разрешения на строительство;
2. проектная документация в полном объеме, а в случае выдачи разрешения на отдельный этап – необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
3. копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
4. общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
5. заключение экспертизы.

**34.4.** 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, 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 качества применяемых строительных материалов.

**34.5.** Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти.

**34.6.** В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо,

осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

**34.7.** 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.

**34.8.** В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

1. государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 34.9 настоящей статьи;

2. строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи. 34.9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 34.8 главы 9 тома I настоящих Правил. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка и проектной документации.

В границах *Грачевского сельского поселения* государственный строительный надзор осуществляется:

1. уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;
2. уполномоченным органом исполнительной власти Орловской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

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

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

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

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации. Изложение указанного порядка может включаться в приложение к настоящим Правилам.

**34.9.** Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком.

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

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

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (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 выполнения 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 безопасности строительных конструкций должен проводиться контроль выполнения всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль выполнения 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 выполнения указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

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

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль выполнения работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль выполнения которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также безопасности 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.

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.

### ***СТАТЬЯ 35. ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ***

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

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

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

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

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

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

11. иные предусмотренные законодательством и договором документы.

### **35.2. Застройщик (заказчик):**

1. проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

2. проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

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

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

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

**35.3.** После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в ОАиГ, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

**35.4.** В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1. правоустанавливающие документы на земельный участок;

2. исполнительная топографическая съемка земельного участка;

3. градостроительный план земельного участка;

4. разрешение на строительство;

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



6. документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

7. документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

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

9. схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

10. заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

**35.5.** ОАиГ, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 35.4. настоящих Правил, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

**35.6.** Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1. отсутствие документов, указанных в пункте 35.4 настоящей статьи;
2. несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
3. несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
4. несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

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

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

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного 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.

**35.7.** Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

**35.8.** Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

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

**35.9.** Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти.

## **ГЛАВА 10. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

### ***СТАТЬЯ 36. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ ГРАЧЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ЕГО ТЕРРИТОРИИ***

**36.1.** После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления **Грачевского сельского поселения** по представлению соответствующих заключений ОАиГ, комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

1. подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план **Грачевского сельского поселения** с учетом и в развитие настоящих Правил;
2. приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
3. подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

### ***СТАТЬЯ 37. ОСНОВАНИЕ И ПРАВО ИНИЦИАТИВЫ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА***

**37.1.** Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

**37.2.** Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

1. не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
2. приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
3. препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*.

**37.3.** Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы местного самоуправления *Грачевского сельского поселения* в лице главы администрации *Грачевского сельского поселения*, Комиссия по землепользованию и застройке, ОАиГ администрации *Грачевского сельского поселения*, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей настоящих Правил.

## **СТАТЬЯ 38. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**38.1.** Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.

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

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

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

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция

указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации *Грачевского сельского поселения*, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации *Грачевского сельского поселения*. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации *Грачевского сельского поселения* направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*.

**38.2.** Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

**38.3.** Изменения в части II настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения ОАиГ.

Изменения, связанные с зонами с особыми условиями использования, могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

## **ГЛАВА 11. КОНТРОЛЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ**

### ***СТАТЬЯ 39. ИЗМЕНЕНИЕ ОДНОГО ВИДА НА ДРУГОЙ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ***

**39.1.** Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления *Грачевского сельского поселения*.

**39.2.** Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

**39.3.** Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

1. собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2. собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3. лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4. лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение

---

Правила землепользования и застройки

Грачевского сельского поселения

одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5. лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6. собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

— многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

— обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

— соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

**39.4.** Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1. получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, – в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2. выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3. получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от ОАиГ о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

## ***СТАТЬЯ 40. КОНТРОЛЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ***

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

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

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



## ***СТАТЬЯ 41. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ***

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