

**СЕЛЬСКАЯ ДУМА
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«ДЕРЕВНЯ АЛЕКИНО»**

РЕШЕНИЕ

«16» апреля 2012 г.

№ 8

«Об утверждении в новой редакции
«Правил землепользования и застройки территории
муниципального образования сельское поселение
«Деревня Алекино»

Руководствуясь Земельным кодексом РФ, главой 4 Градостроительного кодекса
РФ, Федеральным законом № 131- ФЗ от 06.10.2003 года «Об общих принципах
организации местного самоуправления в Российской Федерации, Уставом
муниципального образования сельского поселения «Деревня Алекино»,

Сельская Дума сельского поселения «Деревня Алекино»

Решила:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования сельского поселения «Деревня Алекино» в новой редакции.
2. Решение Сельской Думы сельского поселения «Деревня Алекино» №28 от 08.09.2006 года «Об утверждении «Правил землепользования и застройки на территории сельского поселения «Деревня Алекино» считать утратившим силу с момента принятия настоящего решения.
3. Настоящее решение вступает в силу с момента его принятия и подлежит официальному опубликованию в районной газете «Октябрь»

Глава Сельской Думы сельского
поселения «деревня Алекино»



Кабанова Г.В.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

(В новой редакции)

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Калужской области, Уставом муниципального образования сельского поселения «Деревня Алекино», а также с учетом положений нормативных документов, определяющих его основные направления социально-экономического и территориального развития, охраны и использования объектов культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

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

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

В случае внесения изменений и дополнений в федеральное законодательство и возникновения противоречий между положениями настоящих Правил и федеральным законодательством подлежат применению нормы федерального законодательства.

ЧАСТЬ I.

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Глава 1.1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Автостоянка – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей (СНиП 21-02-99).

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001).

Балкон – выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время (СНиП 2.08.01-89).

Веранда – застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него (СНиП 2.08.01-89).

Виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу поименования этих видов в статье 51 настоящих Правил при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен

специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнений, заилиения и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира (ФЗ).

Временные строения и сооружения – конструкция которых является сборно-разборной или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники; сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.).

Вспомогательные виды разрешенного использования – дополнительные по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным статьей 51 настоящих Правил (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Высота строения – расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляется в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Градостроительная документация – документация о территориальном планировании территорий муниципальных образований, населенного пункта (генеральный план, проект планировки).

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

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 (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004).

Застроенный участок земли – участок, на котором расположены здания, строения, наземные, подземные и иные сооружения.

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 (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Зеленые насаждения – совокупность лесной, древесно-кустарниковой и травянистой растительности на территории населенного пункта.

Землевладельцы – физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001).

Землепользователи – юридические лица, определенные ст.20 Земельного Кодекса РФ, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001).

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), водоохраные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской

Федерации (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Индивидуальное жилищное строительство – строительство отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи. (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

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

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 (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Коэффициент строительного использования земельного участка – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты) (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

Поджия – перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты (СНиП 2.08.01-89).

Магазин – специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно – бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже (ГОСТ Р 51303-99).

Межевание – комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Минимальные площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные законодательными, нормативными правовыми актами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования.

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

Недвижимость – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья (Гражданский кодекс РФ, ч. 1, ст.130).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Объекты культурного наследия – объекты недвижимого имущества, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры (№

73-ФЗ от 25.06.2002).

Озелененные территории – участки земли, покрытые не менее чем на 70% лесной, древесно-кустарниковой и травянистой растительностью естественного или искусственного происхождения.

Особо охраняемые природные территории – участки земли, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, полностью или частично изымаемые из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Павильон – оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест (ГОСТ Р 51303-99).

Погреб – заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; он может быть отдельно стоящим, расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой (СНиП 2.08.01-89).

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

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

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Калужской областью на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий право застройщику осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование в соответствии с градостроительными регламентами, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с сервิตутами.

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Собственники земельных участков – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001).

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Терраса – огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу; размещается на земле или над нижерасположенным этажом (СНиП 2.08.01-89).

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

использования территорий (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

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 (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими).

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством Российской Федерации – Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, входят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании - делении всей территории в границах черты населенных пунктов на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, с целью:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории муниципального образования;
- обеспечения прав граждан и законных интересов физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц в отношении:

- градостроительного зонирования территории населенного пункта и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- разделения (межевания) территории на земельные участки;
- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- согласования проектной документации;
- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- предоставления разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- контроля за градостроительной деятельностью в порядке, установленным законодательством;

- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями;

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории населенного пункта, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила содержат две части:

Часть I - «Регулирование землепользования и застройки».

Часть II - «Картографические документы и градостроительные регламенты».

Часть I настоящих Правил «Регулирование землепользования и застройки» представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- правомочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе территориального зонирования;

- правомочия и порядок градостроительной деятельности физических и юридических лиц;

- порядок предоставления земельных участков для строительства, осуществления контроля за градостроительной деятельностью;

- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений.

Часть II Правил «Картографические документы и градостроительные регламенты» содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости.

Статья 3. Территориальные зоны

1. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации. Территориальные зоны разрабатываются для следующих категорий земель в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ: земли поселений, земли промышленности, транспорта, связи..., земли сельскохозяйственного назначения, кроме земель сельскохозяйственных угодий, земли лечебных местностей и курортов земель особо охраняемых территорий.

На картах выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования. Зоны на указанной карте перекрывают всю территорию земель поселений. Границы зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из

зон, выделенных на карте зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) зонах, выделенных на карте зонирования. Границы зон на карте зонирования устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам населенного пункта;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

2. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в двух или более зонах, выделенных на нескольких, перечисленных выше картах, применяются все градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам по каждой карте.

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

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

В пределах зон, выделенных по основным видам разрешенного использования недвижимости, устанавливаются несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного использования недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости. Дополнительное зонирование осуществляется в составе документации о планировке территории населенного пункта и утверждается в установленном порядке.

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельного участка и (или) иной недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять основной вид/виды использования недвижимости, разрешенные в следующем порядке.

В случаях нового строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 25 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в законе Калужской области «О градостроительной деятельности в Калужской области»).

В случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не связано с новым строительством, реконструкцией зданий, строений и сооружений, благоустройством территории, собственник, пользователь, владелец, арендатор земельного участка и (или) собственник здания, строений и сооружений направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию муниципального образования, которая после соответствующей проверки согласовывает либо не согласовывает это изменение. Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы государственного технического учета недвижимости и документы о государственной регистрации прав на недвижимость.

В случаях перевода жилых помещений в нежилые или нежилых помещений в жилые необходимо специальное решение органа местного самоуправления, предоставляемое в соответствии со статьей 23 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного вида разрешенного использования на условно разрешенный вид использования, то применяются процедуры, изложенные в статье 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, 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 (зон), расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых применяются вспомогательные виды разрешенного использования.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

Решения по застройке и землепользованию принимаются в соответствии с генеральным планом развития поселения или населенного пункта, иной документацией территориального планирования и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. 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.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенные для размещения линейных объектов или занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых (введен законом от 31.12.2005 г. № 210-ФЗ).

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация сельского поселения «Деревня Алекино» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком;
- предоставления Правил в библиотеку населенного пункта;
- помещения Правил в сети Интернет;
- предоставления правил административным центрам поселений;
- предоставления структурным подразделениям администрации, 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).

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке статей 11-13 настоящих Правил.

Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования сельского поселения «Деревня Алекино» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид/виды использования, которые не установлены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 49 настоящих Правил);
- 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 в градостроительных регламентах статьей 50 настоящих Правил

применительно к соответствующим зонам.

4. Постановлением органа местного самоуправления может быть придан статус несоответствия:

- производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов (согласно карте зонирования, статья 51) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;

- объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

Статья 7. Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 6 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и 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 нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам постановлением органа местного самоуправления устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

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

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

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

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Если несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости (земельного участка, здания или сооружения) прерывается на 18 месяцев подряд, то он не может быть возобновлен по прошествии указанного срока. В этом случае владелец объекта недвижимости обязан обеспечить его использование в соответствии с настоящими Правилами.

3. Статус несоответствия, приданый объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 статьи 6 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

Глава 1.3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах);

- обращаются в администрацию (исполнительно-распорядительный орган) муниципального района «Тарусский район» (далее по тексту администрацию муниципального района) с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней градостроительную деятельность.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;

- разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки;

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

3. Лица, осуществляющие в населенном пункте землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) создается в целях разработки Правил землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, а также для решения следующих задач:

- рассмотрение заявлений юридических и физических лиц о предварительном согласовании земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории муниципального образования;

- рассмотрение и утверждение результатов инвентаризации земель;

- установление требований возмещения убытков и иных затрат на снос объектов недвижимости, переселения жителей, переноса сооружений и инженерных коммуникаций, строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, соблюдения сроков строительства, благоустройства территорий.

2. Председатель, секретарь, персональный и количественный состав комиссии утверждается органом местного самоуправления.

3. В состав комиссии могут быть включены представители:

- органа архитектуры и градостроительства;

- территориального органа Федерального агентства кадастра объектов недвижимости;

- юридического отдела;

- территориальной службы государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

- территориального органа по охране окружающей среды;
- государственной противопожарной службы.

В состав комиссии могут быть также включены представители других территориальных служб и организаций.

4. Основными задачами комиссии являются:

- подготовка проекта правил землепользования и застройки;
- рассмотрение предложений юридических и физических лиц по проекту правил;
- организация и рассмотрение результатов публичных слушаний по проекту правил;
- рассмотрение предложений об изменении утвержденных правил;
- рассмотрение предложений о предоставлении условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства.

5. Комиссия вправе:

- привлекать к своей работе специалистов организаций и учреждений, находящихся на территории муниципального района «Тарусский район»;
- запрашивать и получать сведения, справки от всех расположенных на территории муниципального образования предприятий, организаций и учреждений по вопросам, касающимся компетенции комиссии.

6. Заседания комиссии проходят с периодичностью, устанавливаемой на первом заседании комиссии.

7. Сбор членов комиссии осуществляется секретарь комиссии. Заседание комиссии считается правомочным при присутствии на нем не менее двух третей членов комиссии.

8. На заседания комиссии могут быть приглашены физические лица и представители юридических лиц при рассмотрении их обращений и предложений.

9. Решение комиссии считается принятым, если за него проголосовало более половины от ее общего состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

10. При рассмотрении представленных документов комиссия принимает решение, которое оформляется в виде протокола. Оформленное решение комиссии подписывает председатель комиссии.

11. На заседания Комиссии (в том числе проводимых в форме публичных слушаний) в обязательном порядке приглашаются главы администраций тех территорий, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации и решения. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

12. 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.

13. По решению представительного органа местного самоуправления в состав Комиссии включается 2 депутата.

14. В состав Комиссии могут быть включены представители общественных и иных организаций, представляющих интересы групп граждан.

Статья 10. Структурные подразделения администрации муниципального района, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование

1. Отдел ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации является подразделением администрации муниципального района, выполняющим функции по вопросам регулировании градостроительной деятельности на территории муниципального образования, осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением, утверждаемым главой администрации, а так же

полномочиями, переданными органами местного самоуправления поселения органу местного самоуправления муниципального района в области градостроительной деятельности.

В обязанности отдела ведения кадастра землеустройства и градостроительной документации в части реализации и применения настоящих Правил входит:

- подготовка для главы администрации и представительного органа местного самоуправления докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них дополнений и изменений;
- подготовка документов территориального планирования, местных нормативов градостроительного проектирования поселений, проекта Правил землепользования и застройки поселений;
- участие в согласовании градостроительной и проектной документации на соответствие настоящим Правилам и другим нормативным документам, подготовка разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию;
- предоставление по запросу Комиссии заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;
- организация и ведение системы информационного обеспечения градостроительной деятельности;
- ведение карты территориального зонирования и внесение в нее утвержденных дополнений и изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации территориального планирования;
- проведение проверок строящихся, реконструируемых объектов (независимо от форм собственности и источников финансирования) на соблюдение технологии выполнения строительно-монтажных работ, соответствие строительства утвержденной проектной документации и на соблюдение организационно-правового порядка градостроительной деятельности;
- осуществление иных функций в соответствии с законодательством.

2. Отдел по управление муниципальным имуществом и природными ресурсами осуществляет свою деятельность на основании земельного законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов муниципального образования, включая настоящие Правила и Положения, утвержденные главой органа местного самоуправления.

По вопросам реализации и применения настоящих Правил отдел имущественных отношений:

- по запросу Комиссии предоставляет ей заключения относительно специальных согласований, иных вопросов;
- участвует в разработке и осуществлении земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений о дополнении и изменении Правил;
- осуществляет муниципальный контроль за использованием и охраной земель;
- осуществляет иные функции в соответствии с законодательством.

3. По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы:

- по запросу Комиссии предоставляют ей заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

Глава 1.4. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности

Статья 11. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности

1. Граждане, постоянно проживающие на территории муниципального образования «_____» или являющиеся владельцами объектов недвижимости, расположенной на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.

2. На уровне муниципального образования, населенного пункта, микрорайона права и законные интересы жителей в части подготовки и принятия решений по вопросам использования недвижимости защищают:

- депутаты (сельских поселений);
- администрации сельских поселений;
- старосты сельских населенных пунктов;
- органы территориального общественного самоуправления;
- общественные организации граждан.

3. Необходимость согласования частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов возникает при инициации, разработке градостроительных проектов и планируемых изменений условий использования недвижимости. Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

4. Инициаторами процесса согласования могут выступать:

- граждане по месту жительства посредством подачи в администрации петиционных листов за подпись граждан, достигших 18-летнего возраста и проживающих в границах территории одного населенного пункта;
- органы территориального общественного самоуправления;
- инвестор или заказчик строительства, реализующий конкретный градостроительный проект;
- глава администрации городского или сельского поселения;
- депутаты сельских поселений;
- глава администрации муниципального района.

5. Петиционные листы, предложения от граждан, инициативы инвесторов или заказчиков строительства, решения органов территориального общественного самоуправления направляются на рассмотрение в Комиссию.

6. Выявление и учет мнения населения должны быть обязательными в следующих случаях:

- при проектировании размещения и строительства промышленных предприятий, имеющих градообразующую роль и вредные влияния на окружающую среду;
- при проектировании строительства крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры города (котельные, дороги, мосты, газопроводы и т.д.);
- при проектировании строительства крупных объектов социально-культурного назначения.

7. Выявление и учет мнения граждан, проживающих в микрорайонах и кварталах, производятся в следующих случаях:

- проектирование строительства любого капитального объекта недвижимости, который предполагается разместить в этом квартале или микрорайоне;
- проектирование размещения и строительства промышленного объекта или другого объекта, имеющего санитарно-защитную зону, которая будет воздействовать на данный квартал или микрорайон.

Мнения граждан по указанным объектам выявляются с помощью:

- проведения конференций жителей микрорайона или квартала;
- проведения схода жителей;
- проведения опроса жителей;

- получения решения органа территориального общественного самоуправления;
- проведения публичных слушаний и организации выставок проектной документации.

8. Согласование проектирования строительства объектов недвижимости с гражданами.

8.1. Обязательному согласованию с гражданами подлежат следующие градостроительные решения, затрагивающие интересы граждан:

8.1.1. размещение гаражей, сараев и т.п. внутри дворовых территорий многоквартирных домов;

8.1.2. размещение павильонов, палаток, киосков, мини-рынков, автостоянок в дворовых территориях жилых кварталов и на участках, непосредственно прилегающих к ним;

8.1.3. проектирование строительства лоджий, балконов, гаражей, подвалов, погребов и подобных объектов вблизи мест проживания других граждан.

9. Выявление и учет мнения граждан организуют структурные подразделения администрации муниципального образования по инициативе заказчиков строительства и размещения объектов.

Выявление мнения граждан проводится на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта, его характеристики, заказчика строительства.

Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет Комиссия при рассмотрении первичной заявки заказчика.

10. Основными методами выявления интересов жителей являются:

- проведение схода с участием не менее 50% жителей микрорайона (квартала, сельского поселения, улицы, дома и т.д.) с принятием решений по вопросам простым большинством голосов;

- проведение конференции жителей при участии большинства делегатов от соответствующей территории с принятием решений простым большинством голосов от числа присутствующих;

- получение решения органа территориального общественного самоуправления;

- проведение опроса граждан;

- организация публичных слушаний;

- иные методы в соответствии с законодательством.

11. Предложения и замечания граждан, депутатские запросы подаются в письменном виде в администрацию муниципального образования и могут учитываться ими при подготовке проекта постановления на производство проектно-изыскательских работ и рабочей проектной документации.

В случае отклонения предложений и замечаний администрация муниципального образования ставит в известность заинтересованные общественные или иные организации, отдельных граждан о принятом решении с обоснованием причин отказа в месячный срок со дня принятия решения

12. После подведения итогов согласования или выявления мнения населения Комиссия рассматривает их результаты и дает поручение службам администрации о подготовке проекта постановления для рассмотрения его главой администрации для принятия окончательного решения.

Статья 12. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности

1. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности, в том числе о возможном или предстоящем предоставлении (изъятии) земельного участка для строительства, осуществляется администрацией муниципального образования путем:

а) публикации информации в средствах массовой информации (теле- и радиосообщения, публикации в периодической печати);

б) организации экспозиций иллюстративных материалов документации территориального планирования и документов по планировке территории;

в) проведения публичных слушаний.

2. Принятие решения о форме информирования и информирование населения о градостроительной деятельности на территории муниципального образования осуществляется администрацией.

3. Материалы для информирования готовятся на основании представленных заказчиком обоснований инвестиций. Заказчики и другие заинтересованные лица обязаны по запросу органов местного самоуправления своевременно предоставлять им полную и достоверную информацию о проектируемых объектах, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Публикация информации осуществляется в районной газете «Октябрь» за счет средств, предусмотренных в соответствующих бюджетах.

5. Предложения о границах территорий информирования населения готовятся на основании решения Комиссии с учетом:

- возможного влияния намеченных к строительству объектов на среду жизнедеятельности и затрагиваемых в связи с этим интересов и прав жителей;

- границ административных районов, городских и сельских населенных пунктов;

- других обоснованных факторов.

6. Информирование населения осуществляется не позднее, чем за два месяца до принятия решения об использовании земельного участка и оформления разрешения на строительство.

Статья 13. Публичные слушания

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования сельского поселения «Деревня Алекино», Положением о проведении публичных слушаний, настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами органов муниципального самоуправления.

Глава 1.5. Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Настоящая глава в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» определяет условия и общие принципы организации процесса формирования земельных участков, как объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности и подготавливаемых для вовлечения их в оборот, а также основы порядка предоставления администрацией муниципального образования сформированных для строительства земельных участков физическим и юридическим лицам на правах аренды или собственности.

Основные нормы, регулирующие действия по формированию и предоставлению земельных участков для строительства, установленные Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, детализируются законами, иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 14. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства

1. Представляться физическим и юридическим лицам для строительства могут только земельные участки из состава земель, которые согласно законодательству не изъяты из оборота, установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков, резервирования земель для государственных и муниципальных нужд.

2. В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30.1. Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов.

3. В соответствии с пунктом 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, после вступления в силу настоящих Правил и при наличии градостроительной документации о застройке населенного пункта предварительное согласование мест размещения объектов не проводится.

В населенном пункте временно, до разработки градостроительной документации, сохраняется порядок предоставления земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов, за исключением объектов жилищного строительства.

4. В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), порядок проведения которых определен статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды этих земельных участков определяются статьями 38, 38.1. и 38.2. Земельного кодекса Российской Федерации. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки для строительства могут предоставляться в порядке, установленном пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в порядке, установленным п. 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Решение о развитии застроенной территории принимается в соответствии со ст. 46.1., а предоставление земельного участка для строительства в отношении которого принято решение о развитии осуществляется в соответствии со ст. 46.2. и 46.3. Градостроительного кодекса РФ.

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

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

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

8. Решение администрации муниципального района (либо выписка из него) о предоставлении либо об отказе в предоставлении земельного участка выдается заявителям в семидневный срок со дня его принятия.

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

Статья 15. Принципы организации подготовительных работ по формированию

земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства

1. Земельные участки являются сформированными и подготовленными для передачи физическим и юридическим лицам для строительства, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов, и участков застроенной территории, в отношении которой принимается решение об ее развитии), и для них установлены:

- необходимые ограничения на использование и застройку (градостроительные регламенты);
- границы;
- технические условия подключения объектов предстоящего строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

2. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- бюджета муниципального образования;
- государственных бюджетов;
- физических и юридических лиц.

3. В зависимости от конкретных условий используются три способа организации подготовительных работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости:

1) В случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовка проектов застройки, межевания с планами сформированных земельных участков, выставляемых на торги.

2) В случаях застроенных территорий, когда отсутствуют свободные от прав третьих лиц земельные участки, проведение конкурсов среди инвесторов, застройщиков на приобретение ими права реконструкции застроенных территорий с последующим предоставлением прав аренды или собственности на сформированные земельные участки, освобожденные от прав третьих лиц.

3) В случаях застроенных территорий, когда принято решение о развитии застроенной территории, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, освобождение земельных участков от прав третьих лиц на основании подписанного договора о развитии территории в установленном законодательством порядке, проведение торгов (конкурсов) на сформированные земельные участки с учетом проведенных муниципальным образованием затрат.

4. Подготовительные работы по формированию земельных участков в случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются свободные от прав третьих лиц земельные участки, проводятся в следующей последовательности:

1) В случаях, когда инициатором формирования и предоставления земельных участков является администрация муниципального образования, подготовительные работы проводятся по заданию отдела архитектуры или уполномоченного по градостроительству органа или по его заданию физическими или юридическими лицами на договорных условиях.

2) В случаях, когда инициатором формирования и предоставления земельных участков являются физические, юридические лица, подготовительные работы проводятся по заданию уполномоченного органа по градостроительству администрации муниципального образования, физическими и юридическими лицами на основании договоров подряда с указанными физическими, юридическими лицами.

Результатом подготовительных работ являются:

- документация по планировке территории – проект планировки территории, проекты межевания;

- градостроительные планы земельных участков;
- технические условия на подключение сформированных участков к сетям инженерно-технического обеспечения.

Документация в установленном порядке предоставляется на согласования, государственную и экологическую экспертизу, публичные слушания и утверждается уполномоченным органом местного самоуправления.

Градостроительные планы земельных участков в установленном порядке удостоверяются и учитываются в системе государственного кадастрового учета земельных участков.

Градостроительные планы земельных участков прилагаются к проектам договоров купли-продажи или договоров аренды земельных участков. Указанные договоры включаются в состав документации, предоставляемой участникам торгов.

Градостроительный план земельного участка подготавливается в соответствии с формой, утвержденной Правительством Российской Федерации.

Градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для разработки, согласования и утверждения проектной документации на строительство объектов, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

Собственники или арендаторы земельных участков вправе принимать приемлемые для них планировочные, архитектурные, конструктивные и иные решения в отношении проектируемых объектов при условии, что эти решения не выходят за пределы установленных градостроительных регламентов, ограничений, налагаемых сервитутами, и соответствуют законодательству, действующим нормам и правилам.

5. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости, а также последующие работы на застроенных территориях проводятся в следующей последовательности:

1) Подготовка и проведение администрацией муниципального образования конкурса среди инвесторов, застройщиков с целью выбора наилучшего предложения (градостроительной концепции и бизнес-плана) по реконструкции застроенной территории и заключение с победителем инвестиционного соглашения на осуществление реконструкции.

2) Выполнение условий и обязательств договора о развитии территории в части освобождения территории от прав третьих лиц, формирование земельных участков как объектов недвижимости и передача прав на них инвестору (инвесторам), а именно:

- разработка проектной документации, ее согласование, проведение экспертизы, публичных слушаний по обсуждению проекта планировки, или проекта межевания, или проекта застройки и ее утверждение;

- освобождение реконструируемой территории от прав третьих лиц в порядке гражданского оборота в установленном законодательством порядке;

- проведение работ по межеванию освобожденной от прав третьих лиц территории (в соответствии с утвержденной градостроительной документацией), подготовка планов земельных участков и проведение государственного кадастрового учета вновь сформированных земельных участков, освобожденных от прав третьих лиц;

- продажа администрацией муниципального образования инвестору (инвесторам) прав собственности или аренды на вновь сформированные земельные участки, освобожденные от прав третьих лиц, регистрация указанных прав.

3) Выполнение инвестором условий и обязательств договора о развитии территории в части застройки (реконструкции) территории, освобожденной от прав третьих лиц, и реализации построенных (реконструированных) объектов:

- подготовка проектной документации на строительство объектов на вновь сформированных земельных участках;

- подготовка технических условий на подключение проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения; согласование, проведение экспертизы проектной документации, получение разрешений на строительство;

- осуществление строительства (включая строительство сетей и объектов инженерно-

технического обеспечения), приемка построенных объектов в эксплуатацию, учет и регистрация прав собственности инвесторов на построенные объекты.

Статья 16. Основные положения планировки территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в целях обеспечения их устойчивого развития, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Документация по планировке территории включает в себя:

- 1) проекты планировки в виде отдельного документа;
- 2) проекты планировки в составе с проектами межевания;
- 3) проекты межевания в виде отдельного документа;
- 4) градостроительные планы земельных участков.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. Администрация сельского поселения «Деревня Алекино» обеспечивает подготовку документации по планировке территории населенного пункта на основании Генерального плана и настоящих Правил.

5. Документация по планировке территории утверждается постановлением администрации сельского поселения «Деревня Алекино».

6. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, комплексного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

б) красные линии с выделением основных и вспомогательных красных линий;

в) границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

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

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

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

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

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

и) границы зон действия публичных сервитутов.

6. Подготовка документации по планировке территории не требуется в случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Указанные изменения земельных участков осуществляются на основе землеустроительной документации, подготавливаемой в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Подготовка документации по планировке территории при предоставлении земельных участков для их комплексного освоения осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

8. Развитие застроенных территорий осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 17. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией сельского поселения «Деревня Алекино» по инициативе Администрации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории может приниматься с целью подготовки земельных участков для строительства и реконструкции на их территории объектов капитального строительства, в том числе с целью подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель, а также государственная собственность на которые не разграничена, предназначенных для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства или в целях реализации прав указанных лиц на земельные участки, необходимые для эксплуатации принадлежащих им на праве собственности объекты капитального строительства.

3. В случае, если разработка документации по планировке территории сельского поселения производится по инициативе Администрации сельского поселения «Деревня Алекино», ее финансирование осуществляется за счет средств бюджета. В остальных случаях финансирование разработки документации по планировке территории осуществляется за счет средств заявителей.

4. Проекты планировки и проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с техническим заданием, подготовленным заказчиком. Заказчик разработки документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных.

5. Решение Администрации сельского поселения «Деревня Алекино» о подготовке проектов планировки и проектов межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещению в сети Интернет. Физические или юридические лица вправе со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории представить в Администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6. Администрация сельского поселения «Деревня Алекино» в течение тридцати дней осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным ст.ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Российской Федерации, Калужской области и местными

нормативными правовыми актами. По результатам проверки указанный орган в течение семи дней принимает решение о направлении указанной документации в орган представительной власти сельского поселения на утверждение, или на отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7. Разработанные проекты планировки и проекты межевания территорий, изменения в утвержденные ранее проекты планировки и проекты межевания подлежат до их утверждения обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Органы представительной власти не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе Администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

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

10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в течение семи дней со дня ее утверждения в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, и размещению в сети Интернет.

11. Утвержденная документация по планировке территории сельского поселения подлежит передаче на безвозмездной основе в отдел архитектуры и градостроительства муниципального района для хранения и учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Тарусского района.

12. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Статья 18. Аренда земельных участков

1. В аренду могут предоставляться незастроенные (свободные) земельные участки, не обремененные правами иных пользователей (арендаторов) или владельцев, обладающих документами установленного образца на право пользования, аренды или владения этими участками или их частями, а также застроенные территории в соответствии с заключенным договором о развитии застроенной территории.

2. Земельные участки, аренда которых регулируется исключительно настоящей статьей:

2.1. Участки, расположенные на землях, определенных законодательством Российской Федерации, как не подлежащие передаче в собственность:

- земли общего пользования (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, бульвары, водоемы, пляжи);

- земли памятников природы, национальных и дендрологических парков;

- земли оздоровительного и историко-культурного назначения;

- земли, предоставленные для использования и охраны недр;

- земли, зараженные опасными веществами и подверженные биогенному заражению.

2.2. Участки, на территории которых расположены объекты, подлежащие функциональному перепрофилированию или выносу в другие районы города в соответствии с утвержденным генеральным планом, проектом детальной планировки или схемой

застройки.

2.3. Участки в пределах санитарно-защитной зоны предприятия с расположенными на них: жилыми зданиями, детскими дошкольными учреждениями, общеобразовательными школами, учреждениями здравоохранения, спортивными сооружениями, садоводческими товариществами, огородами.

2.4. Участки на территории санитарно-защитных и охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в пределах которых расположены здания и сооружения в нарушение действующих Строительных Норм и Правил (СНиП) и Санитарных Норм и Правил (СанНиП).

2.5. Участки, предоставляемые в аренду в следующих целях:

- установка временного строения или сооружения;
- огородничество;
- производство топографо-геодезических и проектных работ;
- производство земляных работ, связанных с прокладкой и реконструкцией подземно-надземных сооружений;
- на период строительства зданий, строений, сооружений (дорог, коммуникаций);
- проведение благоустройства и озеленения территорий;
- организация платных автостоянок, размещение мини-рынков, аттракционов для досуга населения и др.

В аренду также оформляются земельные участки в следующих случаях:

- когда арендуются помещения у собственников или владельцев зданий и сооружений, пользующихся льготами по оплате земельного налога на основании действующего законодательства;
- в случаях, предусмотренных п. 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, когда здание расположено на неделимом земельном участке;
- когда земельные участки используются двумя и более юридическими и физическими лицами, раздел которых в натуре не представляется возможным без ущемления интересов смежных землепользователей.

Незастроенные (свободные) участки земли предоставляются для проектирования и строительства зданий, строений, сооружений, для размещения предприятий, складов, баз и других производственных объектов предпринимательской деятельности на торгах (конкурсной основе), или без проведения торгов при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется одна заявка, за исключением строительства государственных и муниципальных объектов, осуществляющегося за счет бюджетных средств.

3. Арендодателем земельных участков является администрация муниципального района.

4. Земельные участки сдаются в аренду по целевому назначению согласно функциональной схеме зонирования территории, которое оговаривается в распоряжении администрации муниципального района и в договоре аренды.

5. Изъятые из оборота земли не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Участок для предпринимательской деятельности предоставляется только в краткосрочную аренду физическому лицу при предъявлении копии свидетельства о предпринимательской деятельности и в случаях, предусмотренных законодательством, копии лицензий на право занятия конкретными видами деятельности. Изменение правового статуса земельного участка или предоставление в долгосрочную аренду решается лишь при предъявлении документов, подтверждающих наличие объектов недвижимости на участке и соответствие их целевому назначению по утвержденной градостроительной документации.

6. Аренда земельных участков предоставляется юридическим и физическим лицам по их письменному обращению на имя главы администрации муниципального района

«Тарусский район».

Форма обращения юридических лиц - деловое письмо на бланке предприятия, организации или учреждения за подписью руководителя и заверенное печатью при отсутствии бланка. В письме указываются:

- наименование юридического лица, почтовый адрес, контактный телефон (факс), расчетный счет, должность, фамилия, имя, отчество руководителя;
- предполагаемое месторасположение, размеры участка и предполагаемый срок аренды;
- цель использования земельного участка;

К письму должны быть приложены:

- копия Устава или другого документа, подтверждающего права юридического лица;
- копии лицензий и других документов в случае, если использование участка и вид производственной деятельности по законодательству должны быть лицензированы;
- копии документов, подтверждающих права собственности (полного хозяйственного ведения или оперативного управления), на здания и сооружения, расположенные на участке;
- кадастровая карта (план) земельного участка.

Кроме того, при оформлении договора аренды для размещения временных строений для торговли и бытового обслуживания необходимо представить паспорт оформления сооружения (технический паспорт или проект) и паспорт благоустройства участка или проект благоустройства.

Форма обращения физических лиц - заявление, в котором указываются:

- фамилия, имя, отчество физического лица, его почтовый адрес, контактный телефон;
- паспортные данные;
- кадастровая карта (план) земельного участка;
- месторасположение, размеры участка и предполагаемый срок аренды.

Кроме того, для предпринимателей должны быть приложены к заявлению:

- копия свидетельства о предпринимательской деятельности;
- копии лицензий и других документов, подтверждающих наличие у предпринимателя разрешения на занятие той или иной деятельностью, если по законодательству использование участка и вид производственной деятельности должны быть лицензированы или получены специальные разрешения, предусмотренные законодательством.

7. Документы, указанные в п. б настоящей статьи подлежат обязательной регистрации в соответствующих службах.

8. Решение о предоставлении земельного участка в аренду принимается в течение двухнедельного срока.

9. Участки земель, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие юридическим или физическим лицам на правах полного хозяйственного ведения, владения или собственности, оформляются в аренду в соответствии с действующим законодательством.

10. Администрация муниципального района, а именно Отдел по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами администрации МР «Тарусский район» при поступлении заявки на выделение земельного участка для целей строительства обеспечивает публикацию сообщения о планируемом размещении предполагаемого объекта. В случае если на данный участок поступила одна заявка, участок предоставляется заявителю в аренду без проведения торгов.

При наличии имущественных и земельных споров рассмотрение заявления приостанавливается до разрешения споров в установленном законом порядке.

11. В случае отказа в предоставлении в аренду земельного участка Отдел по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами администрации МР «Тарусский район» готовит ответ за подписью Главы администрации.

12. В случае положительного решения выносится постановление Главы администрации о предоставлении земельного участка в аренду и проект договора аренды земельного участка, в которых указывается арендатор, размер и месторасположение земельного участка, целевое назначение, срок аренды и особые условия договора аренды.

13. Заявления граждан для предоставления участков для огородничества, сенокоса, пастбищ рассматриваются в соответствии с Земельным кодексом РФ.

14. Основные условия аренды земельных участков определяются действующим законодательством, настоящим Положением, и конкретизируются в договоре аренды.

В договоре аренды земельного участка указываются:

- предмет договора;
- характеристика земельного участка;
- целевое назначение земельного участка;
- градостроительная зона;
- срок аренды;
- размер, порядок и сроки внесения арендной платы;
- нормативный срок строительства или проведения проектно-изыскательских работ;
- права и обязанности арендатора;
- права и обязанности арендодателя;
- обременения и ограничения;
- особые условия;
- ответственность сторон;
- порядок рассмотрения споров;
- иные условия в соответствии с законодательством.

Особенности заключения договора о развитии застроенной территории устанавливается в соответствии со ст. 46.2. Градостроительного кодекса РФ.

15. Размер земельного участка для временных строений и сооружений рассчитывается исходя из площади, занимаемой ими. Площадь участка определяется проекцией габаритов сооружения на землю. Участок, занимаемый сооружением, может быть разделен по функциональному назначению при наличии помещений внутри сооружения, разделенных перегородками, и соответствующей отметки в техническом паспорте. Прилегающая территория, если она используется арендатором, включается в площадь участка, а его привязка отражается на плане. Арендная плата с прилегающей территории взимается в соответствии с ее функциональным назначением.

Размер земельного участка для капитальных строений и сооружений включает все необходимые для эксплуатации строений инженерные конструкции: лестницы, загрузочные площадки, витрины, отмостка вокруг здания и т.п., определяемые в каждом конкретном случае.

В площадь земельного участка, занимаемого предприятием, зданием, строением и другим объектом, имеющим санитарно-защитную или охранную зону, включается площадь зоны, которая не находится в пользовании других юридических и физических лиц.

16. К договору аренды земельного участка для установки временных сооружений для торговли и обслуживания населения, кроме того, дополнительно прилагаются:

- паспорт оформления сооружения;
- паспорт благоустройства участка;
- лист расчетных платежей.

17. Договор аренды земельного участка оформляется в 3 экземплярах.

18. Изменение условий договора аренды и его досрочное прекращение производится по соглашению сторон или в установленном законом порядке.

19. Срок аренды определяется договором аренды земельного участка. Срок аренды зависит от целевого назначения земельного участка. Договор аренды под временными строениями и сооружениями заключается на срок не более одного года в соответствии с решением Комиссии. На объекты, находящиеся на территориях, на которых в соответствии с действующей градостроительной документацией планируется строительство каких-либо объектов государственного или муниципального значения, срок аренды устанавливается не более 10 лет. Продление срока аренды, расторжение договора производится в соответствии с действующим законодательством.

20. Переход права собственности на здания, строения и сооружения не является основанием для расторжения договора аренды земельного участка. В этом случае новый собственник в установленном порядке переоформляет право аренды.

21. Все затраты, связанные с подготовкой соответствующей документации при передаче земель в аренду, возмещаются за счет средств заказчиков - юридических и физических лиц.

22. Договор аренды земельных участков подлежит обязательной государственной регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Калужской области и вступает в законную силу лишь после государственной регистрации.

Договор аренды, заключенный на срок не более одного года, регистрации не подлежит.

23. Размер, порядок и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором аренды земельного участка, неотъемлемым приложением к которому является лист расчета платежей арендной платы. В случае если договор аренды земельного участка зарегистрирован после установленных законодательством Российской Федерации сроков уплаты земельного налога, арендная плата за текущий год должна быть внесена до 31 декабря текущего года без начисления пени.

24. Базовые ставки арендной платы, повышающие и понижающие коэффициенты, устанавливаются Решением Районного Собрания муниципального района «Тарусский район».

25. Арендная плата за часть площади земельных участков сверх установленных норм отвода взимается в двукратном размере.

26. Арендная плата является годовой платой.

Арендная плата вносится каждый год равными долями ежеквартально, за исключением случаев, установленных п. 26.1. настоящей статьи. Срок внесения очередной доли арендной платы – не позднее последнего дня последнего месяца квартала, в котором должен быть осуществлен платёж. Одновременно с внесением очередной ежеквартальной доли арендной платы арендатор вправе внести подлежащую уплате часть арендной платы за оставшийся период.

26.1. Срок внесения арендной платы за земельные участки, предоставленные гражданам и их объединениям для строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, индивидуальных и коллективных гаражей, для ведения огородничества, личного подсобного хозяйства, садоводства и животноводства, - не позднее 15 сентября ежегодно.

Арендатор вправе самостоятельно определять порядок внесения арендной платы в пределах установленного срока.

Размер арендной платы может быть изменен в случаях, предусмотренных договором аренды, а также при изменении ставок земельного налога и базовых ставок арендной платы.

Решением районного собрания муниципального образования «Тарусский район» от арендной платы освобождаются в пределах суммы, подлежащей зачислению в бюджет муниципального образования, юридические лица и граждане по представлению администрации муниципального образования. Рассмотрение вопросов предоставления льгот производится, как правило, до принятия бюджета муниципального образования на соответствующий финансовый год.

27. Льготы по арендной плате не переходят к родственникам и другим наследникам в

случае смерти арендатора, имевшего такие льготы.

С юридических и физических лиц, освобожденных от уплаты арендной платы, при передаче ими строений, помещений, земельных участков в субаренду (пользование) или использование части площади не по прямому назначению взимается арендная плата в соответствии с настоящими Правилами с площади, переданной в субаренду (пользование) или используемой не по прямому назначению.

28. Уплата арендной платы не освобождает арендатора от восстановления ранее предоставленной им территории в прежнее состояние за свой счет. При нанесении других убытков муниципальному хозяйству с арендатора взыскиваются также убытки, оговориваемые в правоустанавливающих документах.

В случае нарушения установленного договором срока внесения арендной платы арендатор выплачивает арендодателю пени, размер которой устанавливается законодательством для платы за землю в зависимости от размера внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня погашается при поступлении платежей в первую очередь.

Глава 1.6. Установление публичных сервитутов

Статья 19. Установление публичных сервитутов

1. Глава муниципального образования имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда/прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов общественных слушаний.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков (на чертежах границ земельных участков), которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования, детализирующими нормы законодательства и настоящих Правил. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4. Лица, прав и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Глава 1.7. Архитектурно-строительное проектирование. Строительство объектов капитального строительства

Статья 20. Право на строительство

Правом осуществлять градостроительную деятельность (строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, производить над ними иные изменения) обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости, или их доверенные лица.

Право может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 25 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные пунктом 3 статьи 25 настоящих Правил.

Статья 21. Порядок рассмотрения заявлений о разрешении проектирования и строительства объектов капитального строительства

1. Физические и юридические лица, имеющие намерения осуществить строительство объекта капитального строительства, обращаются с заявлением или письмом о намерениях в администрацию сельского поселения, на территории которого предполагается строительство.

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

3. В особых случаях, когда объект капитального строительства имеет важное областное значение, может оказывать значительное негативное воздействие на окружающую природную или историческую среду, решение о его размещении и строительстве принимается только после обсуждения на Областном научно-методическом совете по охране объектов культурного наследия при Правительстве области или архитектурном совете при Губернаторе области.

4. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утверждённые органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

5. Администрация при положительном решении о размещении объекта недвижимости готовит распорядительный документ:

- о разрешении строительства объекта недвижимости в случае наличия у заявителя оформленных в установленном порядке правовых документов на земельный участок, а также для индивидуального жилищного строительства;

- о предварительном согласовании земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для проектирования объекта капитального строительства другого целевого назначения при отсутствии данного объекта в документах по планировке территории.

6. Распорядительный документ администрации муниципального района о предоставлении земельного участка без стадии предварительного согласования земельного участка оформляется в случаях:

- когда земельный участок или право его аренды заказчиком приобретен на торгах в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации;

- земельный участок предоставляется для жилищного строительства.

Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства.

7. Администрация информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства в соответствии с действующим законодательством.

8. После выпуска распорядительного документа о предварительном согласовании или строительства (реконструкции) объекта капитального строительства администрация муниципального образования готовит следующие документы:

- план земельного участка и топографические материалы;
- акт выбора земельного участка (площадки, трассы) строительства объекта (при отсутствии утвержденной градостроительной документации на размещение этого объекта;
- техническое задание (далее – ТЗ) для строительства линейных объектов;
- градостроительный план земельного участка;
- технические условия на инженерное обеспечение объекта;

перечень государственных и муниципальных организаций и предприятий (Госсанэпиднадзора, Комприроды, Госпожнадзора, охраны памятников и т.д.), с которыми необходимо согласовать проектную документацию или отдельные ее разделы.

9. При подготовке градостроительного плана участка необходимо руководствоваться генеральным планом населенного пункта, проектами детальной планировки, проектами охранных зон памятников истории, культуры и природы, другими проектно-планировочными документами, а также действующими нормативами и законами в области архитектуры, градостроительства, проектирования и строительства, настоящими Правилами.

10. Для объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, Главным управлением природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Калужской области выдаются технические требования с учетом экологических особенностей размещения объекта и рационального использования природных ресурсов, которые необходимо учесть при проектировании.

11. Подготовка исходных данных, а также работы и услуги, связанные с их подготовкой, являются платными и осуществляются предприятиями, организациями и учреждениями, имеющими право на осуществление платных договорных услуг. Оплата работ и услуг, выполняемых государственными органами надзора и контроля, государственными и муниципальными предприятиями и организациями производится по ведомственным калькуляциям и ценникам, согласованным и утвержденным в установленном порядке. Оплата работ и услуг предприятий и организаций других видов собственности осуществляется на основании калькуляций и ценников на виды работ, утвержденных руководством этих предприятий и организаций. Работы и услуги, выполняемые всеми организациями и предприятиями по выдаче исходных данных, а также по согласованию проектных решений по объектам, финансируемым за счет бюджетных средств, производятся безвозмездно.

12. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд.

Статья 22. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства и реконструкции объектов капитального строительства (ст. 47 Градостроительного кодекса РФ)

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2. Инженерные изыскания могут выполняться при наличии надлежаще оформленного права на земельный участок.

3. Порядок выполнения инженерных изысканий принимать в соответствии с положением «О выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства», утвержденным постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 N 20.

4. Инженерные изыскания могут выполняться физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания. Лицами, выполняющими

инженерные изыскания, являются застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или уполномоченным лицом (заказчиком) физическое или юридическое лицо.

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

- материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, и о факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;

- материалов, необходимых для проведения компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства;

- материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, их инженерной защиты, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

6. Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий.

7. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 23. Порядок подготовки и выдачи технических условий

1. Все юридические и физические лица, осуществляющие строительство, реконструкцию, прокладку и подключение к инженерным сетям, получают технические условия. В этих целях готовятся запросы о выдаче технических условий на инженерное обеспечение объекта в эксплуатирующие организации и предприятия, в которые входят копия распорядительного документа и графическая часть с предполагаемым местом размещения объекта.

2. Владельцы инженерных сетей в двухнедельный срок подготавливают и направляют технические условия на присоединение объекта к внешним инженерным сетям и сооружениям.

3. Технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям должны разрабатываться на основании утвержденных схем развития инженерного обеспечения населенного пункта, а при их отсутствии - на основе проектных (предпроектных) проработок и расчетов.

4. В технических условиях на присоединение указываются схема существующих сетей, точки подключения, тип и условия присоединения, параметры сети, к которой производится присоединение, и другие данные, необходимые для разработки проектных решений по присоединению строящегося объекта капитального строительства.

5. Администрация сельского поселения «Деревня Алекино» принимает меры по недопущению выдачи разрешений на разработку проектной документации на строительство объектов жилищно-гражданского назначения, не обеспеченных резервом мощностей источников тепловой и электрической энергии, воды и очистных сооружений канализации, необходимых для эксплуатации объектов.

6. Владельцы инженерных сетей или энергоснабжающая организация вправе отказать в выдаче разрешения на присоединение новых объектов или в увеличении объемов

потребления при недостаточной мощности систем энергообеспечения, а также отсутствия финансовых средств на развитие систем, в том числе на их проектирование и строительство.

В указанном случае разрешения на разработку проектной документации могут быть выданы тем заказчикам, которые изъявили согласие на долевое участие в финансировании и строительстве, развитии систем и коммуникаций собственными силами. Сумма долевого участия на единицу мощности утверждается администрацией муниципального образования на основании расчетов.

7. Оформление сумм долевого участия в строительстве инженерных сетей в составе сметной документации изложено в приложении 3 «Свода правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектной документации» (далее СП 81-01-94).

Размеры долевого участия определяются на основе технических показателей (мощность и т.п.) в разработанных проектах. Сумма долевого участия обосновывается расчетом распределения сметной стоимости строительства общих объектов между дольщиками. Расчет составляется исходя из мощности общего объекта и ее части, приходящейся на каждого из дольщиков (СП 81-01-94).

Состав затрат и порядок их отнесения на сметную стоимость в жилищном строительстве изложены в СП 81-01-94.

8. Не включаются в технические условия требования, связанные с затратами на проведение ремонтных работ (капитальный ремонт, текущий ремонт) существующих сетей и объектов инженерного обеспечения.

9. Срок действия технических условий должен быть не менее нормативного срока проектирования и строительства объекта, но не менее 3 лет, а для индивидуального жилищного строительства – не менее 10 лет.

В случае, когда проект не реализовывался в течение трех лет, заказчику необходимо до передачи документации на экспертизу и подрядчику для строительства переоформить технические условия и обеспечить проверку соответствия этой документации требованиям уточненных технических условий. При несоответствии требованиям проектная документация должна быть откорректирована.

В случае изменения технических условий до истечения их срока действия, не вызванного непреодолимым препятствием, все материальные затраты по реализации этих изменений принимает на себя организация, по требованию которой произведены эти изменения.

10. Состав и содержание технических условий:

10.1 Основные технические условия:

- 1) организаций водопроводно-канализационного хозяйства;
- 2) организаций тепловых сетей;
- 3) организаций газового хозяйства;
- 4) организаций электрических сетей;
- 5) организаций телефонных сетей, радиотрансляционных узлов;
- 6) на диспетчеризацию лифтов (при наличии лифтов в проектируемом объекте);
- 7) дорожных служб;
- 8) на прием ливневых стоков;
- 9) на антикоррозийную защиту сетей;
- 10) коммунальных служб на озеленение и благоустройство территории.

10.2. Технические условия составляются на основе данных заказчика по основным параметрам потребления для обеспечения жизнедеятельности объекта, изложенных в заявлении о намерениях. Технические условия составляются службами эксплуатирующих организаций и должны содержать три раздела.

Раздел 1 – в разделе указывается на основании заявки заказчика и выкопировки наименование и адрес объекта, потребляемая мощность, категория надежности по обеспечению.

Раздел 2 – в разделе указывается:

1. По сетям категории «А» - конкретная точка подключения, диаметры или сечения (мощность) существующих сетей подключения.

2. По сетям категории «Б» - точки подключения к магистральным сетям или пунктам, камерам, колодцам и т. д. с указанием их характеристик. Текстовой материал дублируется на выкопировке эскиза.

Раздел 3 – дополнительные условия: предварительные согласования, уточнения, расчеты, срок действия технических условий, согласования проекта, а также договорные обязательства сторон.

11. Подготовка и выдача технических условий, а также работы и услуги, связанные с их подготовкой, производятся без взимания платы (п. 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

Определение платы за подключение и порядок подключения к сетям инженерно-технического обеспечения производится государственными и муниципальными предприятиями и организациями по ведомственным калькуляциям и ценникам, согласованным и утвержденным в установленном порядке.

Оплата работ и услуг предприятий и организаций других видов собственности осуществляется на основании калькуляций и ценников на виды работ, утвержденных руководством предприятий и организаций.

Работы и услуги, выполняемые всеми организациями и предприятиями по выдаче технических условий по объектам, финансируемым за счет бюджетных средств, производятся безвозмездно.

12. Организации и службы, выдающие технические условия, обязаны оперативно и качественно провести работу по заявке заказчика. За достоверность технических условий ответственность несет организация их выдавшая.

Статья 24. Разработка проектной документации и проведение ее государственной экспертизы

После получения всех исходных данных, технических условий заказчик обеспечивает разработку проектной документации на строительство в составе, определяемом СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» и в соответствии со ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. Разработка проектной документации объекта капитального строительства является неотъемлемым элементом процесса строительной деятельности.

Разработка проектной документации требуется в случаях, если предполагается осуществить строительство, реконструкцию или капитальный ремонт зданий, строений и сооружений в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

Разработка проектной документации при проведении капитального ремонта требуется в случае, если при проведении такого ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Осуществление разработки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Решение о разработке проектной документации принимает застройщик, то есть лицо, которому принадлежит земельный участок на праве собственности или аренды.

4. Разработка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

5. Требования, предъявляемые к подготовке проектной документации (ч. 11 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ):

- проектная документация должна разрабатываться в соответствии с

градостроительным планом земельного участка;

- проектная документация должна разрабатываться в соответствии с документами об использовании участка в случае, если на земельный участок не распространяются действия градостроительного регламента или для него не устанавливается градостроительный регламент;

- проектная документация должна разрабатываться в соответствии со строительными и санитарными нормативами и правилами, а также государственными стандартами до введения в действие технических регламентов;

- проектная документация должна разрабатываться в соответствии с техническими условиями присоединения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

6. Проектная документация разрабатывается по договорам подряда между лицами, владеющими земельными участками, иными объектами недвижимости, - заказчиками, и лицами (физическими или юридическими) - подрядчиками.

7. К договору подряда прилагается:

- задание на разработку проектной документации, которое подготавливается заказчиком с участием подрядчика;

- градостроительный план земельного участка;

- результаты инженерных изысканий;

- технические условия на подключение проектируемого объекта к коммуникациям инженерно-технического обеспечения.

8. В случаях, связанных с проектированием объектов, строительство которых полностью или частично финансируется из государственного бюджета, проектная документация подлежит рассмотрению уполномоченного органа по архитектуре и градостроительства Калужской области до начала процесса согласования проектной документации.

9. Порядок согласования проектной документации определяет отдел ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации администрации муниципального образования. Срок согласования проектной документации в одной организации не должен превышать двух недель.

Проектная документация, выполненная в соответствии с требованиями ТУ с истекшим сроком действия, экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, дополнительному согласованию не подлежит, за исключением случаев, особо оговоренных законодательством Российской Федерации.

За принятые технические решения и соблюдение действующих норм проектирования ответственность несет проектная организация.

10. Предпроектная и проектная документация на реставрацию, консервацию и ремонт объектов культурного наследия, а также строительство или реконструкция объектов недвижимости в исторических городах и других поселениях, охранных зонах объектов культурного наследия, подлежит обязательному согласованию с органом охраны объектов культурного наследия.

11. Государственная экспертиза проектной документации проводится в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

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

- жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти 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);

- многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из

которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

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

- отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв.м., 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.

Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (далее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

12. Согласованная и прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком и регистрируется в системе информационного обеспечения администрации муниципального образования в установленном порядке. Зарегистрированная проектная документация приобретает статус действующей.

Статья 25. Разрешение на строительство

1. Для получения разрешения на строительство объектов капитального строительства застройщик обращается в администрацию сельского поселения «Деревня Алекино» на основании документов, перечисленных в п. 7-9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно:

1.1. Заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) Правоустанавливающие документы на земельный участок.

2) Градостроительный план земельного участка.

3) Материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

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

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

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

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

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

4) Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ), а также положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью б статьи 49 Градостроительного кодекса РФ.

5) Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

6) Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

2. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию сельского поселения «Деревня Алекино», 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.

3. Разрешение на строительство объектов капитального строительства не требуется в случаях:

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, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

5) Иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством Калужской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

4. Получение разрешений на проведение строительно-монтажных работ в органах государственного строительного надзора не требуется.

Заказчики (застройщики) строительства объекта капитального строительства обязаны перед началом строительно-монтажных или других видов работ предоставить в органы государственного строительного надзора уведомление.

5. Регистрация документов осуществляется в день их подачи в журнале учета выдаваемых разрешений.

6. Рассмотрение заявления и представленных документов, а также подготовка и оформление документов для выдачи разрешения на строительство осуществляется в срок не более 10 дней со дня подачи документов.

7. В случае если в представленных заявителем документах отсутствуют необходимые сведения или они противоречивы и не соответствуют сложившейся градостроительной и экологической ситуации, работа по подготовке документов для выдачи разрешения на строительство приостанавливается (не более чем на месяц) и заявитель немедленно извещается об этом в письменной форме с обоснованием данного решения.

Если в течение месяца заявитель не устранит причины, вызвавшие приостановку подготовки документов, то ему в письменной форме направляется отказ о выдаче разрешения с мотивированным объяснением причин принятого решения. При этом возвращаются все представленные им документы и материалы.

8. В случаях, когда объект расположен в зонах охраны памятников истории и культуры, зонах охраны археологического слоя (границы которых зафиксированы на карте зонирования настоящих Правил), оповещение о дате начала строительных,

реконструктивных работ направляется также и в областной орган по охране и использованию памятников истории и культуры Калужской области.

9. В случае положительного решения администрация сельского поселения «Деревня Алекино» выдает разрешение по установленной форме.

Разрешение на строительство изготавливается в двух экземплярах, один из которых выдается заказчику (застройщику), другой хранится в муниципальном образовании, выдавшем разрешение. Заказчик (застройщик) обязан предъявлять разрешение на строительство объектов недвижимости по требованию должностных лиц органов контроля и надзора.

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

11. При изменении организационно-правовой формы застройщика или при переходе прав собственности на объекты капитального строительства срок действия разрешения на строительство сохраняется.

12. В процессе строительства заказчик (застройщик) обязан информировать орган, выдавший разрешение на строительство, об изменении условий, на основании которых производилась выдача разрешения (отклонение от проектно-сметной документации, разрешенного использования земельного участка, окончании срока лицензии, условий договора с генподрядчиком, заменой генподрядчика и изменении иных условий). В данных случаях разрешение на строительство подлежит повторной регистрации.

13. Разрешение на строительство осуществляется без взимания платы.

14. В выдаче разрешения на строительство может быть отказано при отсутствии документов, предусмотренных частями 1 и 2 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

15. Отказ в выдаче разрешения на строительство направляется заявителю в письменной форме с объяснением причин принятия такого решения. При этом заявителю возвращаются все представленные им документы.

16. Разрешение на строительство объектов недвижимости может быть аннулировано:

- на основании письменного заявления об отказе от строительства объекта заказчика (застройщика), поданного в администрацию муниципального образования, выдавшего разрешение на строительство;
- в судебном порядке.

17. Физические и юридические лица, имеющие разрешение на строительство, но не начавшие строительные работы и отказавшиеся от своих намерений на строительство, подают письменное заявление об отказе от намерений на строительство в администрацию муниципального образования.

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

Статья 26. Порядок оформления разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах

1. Настоящая статья устанавливает общие требования к оформлению разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах в вне зависимости от нахождения их в государственной или муниципальной собственности, собственности общественных объединений, частных лиц, а также в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий или иных организаций и в соответствии со ст.ст. 25, 26, 27, 28 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах разрешается только после рассмотрения вопроса на межведомственной комиссии по использованию жилого фонда и получения документально оформленного разрешения,

подготовленного на основании Постановления администрации сельского поселения «Деревня Алекино».

3. Вопросы переустройства жилого помещения включают установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

4. Условия переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах.

Не допускается:

4.1. Переустройство и перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

4.2. Перепланировка квартир, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

4.3. Установка или переустройство перегородок, если в результате образуется жилая комната без естественного освещения или без приборов отопления.

4.4. Перепланировка, в результате которой образуется жилая комната площадью менее 9 м или шириной менее 2,25 м.

4.5. Увеличение подсобной площади квартир за счет жилой

4.6. Переустройство и перепланировка при отсутствии согласования всех заинтересованных совершеннолетних жильцов квартиры и ее собственников.

4.7. Переустройство и перепланировка помещений, состоящих на учете Штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без разрешения начальника Штаба.

4.8. Переустройство и перепланировка строений, предназначенных к сносу в ближайшие три года и включенных в соответствующие постановления и распоряжения, если такое переустройство не является необходимым для обеспечения безопасности проживания.

5. Порядок получения разрешения на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах.

5.1. Для рассмотрения на межведомственной комиссии вопросов о переустройстве и перепланировке помещений в жилых домах их собственник или владелец (балансодержатель) помещений либо наниматель (арендатор) по согласованию с собственником представляют в администрацию муниципального образования:

1) Заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации от 28 апреля 2005 года, № 266.

2) Правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии).

3) Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

4) Технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

5) Согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

6) Заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Администрация сельского поселения «Деревня Алекино» не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных настоящей статьей. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения.

5.2. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов.

5.3. Администрация сельского поселения «Деревня Алекино» не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5.4. Предусмотренный пунктом 5.3. настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

6. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

6.1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случаях:

а) непредставления определенных пунктом 5.1. настоящей статьи документов;

б) представления документов в ненадлежащий орган;

в) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

6.2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные пунктом 6.1. настоящей статьи.

6.3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

7. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

7.1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

7.2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен администрацией муниципального образования в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

Статья 27. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Настоящая статья устанавливает общие требования к оформлению разрешения на перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение вне зависимости от нахождения их в государственной или муниципальной собственности, собственности общественных объединений, частных лиц, а также в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий или иных организаций.

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение разрешается производить только после получения документально оформленного разрешения администрации сельского поселения «Деревня Алекино».

3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

4. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми при условии наличия отдельного входа.

5. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям по условиям проживания или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным

требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

6. Порядок получения разрешения на перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

6.1. Для получения разрешения на перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения представляет в администрацию сельского поселения «Деревня Алекино»:

1) заявление о переводе помещения;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения), содержащий раздел «Благоустройство», который может включать отделку элементов фасада, устройство покрытия тротуаров, прилегающих территорий, подъездных путей, площадок для парковки автотранспорта, озеленения, устройство газонов;

6) если при переводе жилого помещения в нежилое помещение производится пристройка, надстройка или реконструкция помещения, необходимо предоставить согласование собственников помещений в многоквартирном доме полученное в порядке, установленном Жилищным кодексом.

6.2. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частью 6 настоящей статьи документов, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов.

6.3. Администрация сельского поселения «Деревня Алекино» не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о переводе помещения выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа администрация сельского поселения «Деревня Алекино» информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

6.4. Предусмотренный частью 6.2. настоящей статьи документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

6.5. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, указанный в части 6.2 настоящей статьи, является основанием проведения соответствующих переустройств, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с подпунктом 5 части 6.1. настоящей статьи, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренной частью 6.1 настоящей статьи документа.

6.6. Завершение переустройства и (или) перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения. Акт приемочной комиссии должен быть направлен администрацией сельского поселения «Деревня Алекино» в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества и организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом.

7. При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-

гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

8. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

1) непредставления в полном объеме документов, определенных пунктом 6.1. настоящей статьи;

2) несоблюдения предусмотренных настоящей статьей условий перевода помещения;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

9. Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Статья 28. Порядок оформления разрешения на строительство балконов, лоджий в многоквартирных жилых домах

1. Строительство балконов, лоджий, пристроек в многоквартирных жилых домах производится только при наличии соответствующего разрешения администрации сельского поселения «Деревня Алекино».

2. Строительство балконов, лоджий и других элементов на уровне второго этажа и выше, а также на главных фасадах зданий, выходящих на основные магистрали, допускается в исключительных случаях и при наличии положительного заключения вневедомственной экспертизы проекта, а также в полном соответствии с действующим законодательством (Жилищный кодекс Российской Федерации) при условии, если не будет занижен размер тротуара и проезжей части.

3. При отсутствии возможности строительства балкона ввиду нарушения при этом архитектурного облика здания, строительных норм и правил заявителю выдается отрицательное заключение с мотивировкой отказа.

4. При наличии возможности строительства балкона заявителю выдается положительное заключение со схемой размещения в М 1:500. Согласование схемы производится с жильцами смежных квартир, с владельцами квартир и балансодержателем здания.

При наличии согласования заявитель за свой счет заказывает разработку рабочего проекта в проектной организации, имеющей соответствующую лицензию.

5. Рабочий проект балкона (лоджии) представляется в администрацию сельского поселения «Деревня Алекино» для утверждения и подготовки на его основе разрешения на строительство.

6. Разрешение на строительство балкона (лоджии) выдается на срок не более шести месяцев.

7. Строительство балконов и лоджий производится по подрядному договору с квартиросъемщиком (собственником квартиры) строительной организацией, имеющей соответствующую лицензию, за счет средств квартиросъемщика (собственника квартиры).

8. По окончании строительства балкона (лоджии) подлежит обязательной приемке в эксплуатацию и регистрации в КП Калужской области БТИ.

9. Самовольно построенные балконы подлежат сносу за счет лиц, нарушивших порядок застройки.

Статья 29. Ограждение земельных участков

1. Ограды устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка сплошных ограждений на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д., а также за «красной линией», которая определяется

градостроительным планом участка или другим документом по планировке территории.

2. Ограждения следует устраивать преимущественно в виде живых изгородей из однорядных или многорядных посадок кустарников, из сборных железобетонных

элементов, металлических секций, древесины и проволоки. Применение металла и проволоки для устройства оград должно быть ограничено.

3. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 2,0 м. Допускается установка сплошных ограждений между жилыми домами при условии согласования эскиза ограждения с землепользователями соседних земельных участков.

4. Постоянные и временные ограждения следует устанавливать с учетом следующих технологических требований:

осевые линии ограждений должны быть закреплены на местности установкой створных знаков, долговременность которых следует определять исходя из конкретных условий стройки;

траншея под цоколь ограждений должна быть открыта механизированным способом с запасом по ширине до 10 см в обе стороны от оси и на 10 см глубже отметки положения низа цоколя (для устройства дренирующего слоя). Длину захватки отрываемой траншеи следует устанавливать с учетом осыпания грунта стенок траншеи;

ямы под стойки ограждений следует бурить глубиной на 10 см большей глубины установки стоек для возможности установки верха стоек по одной горизонтальной линии на возможно больших по длине участках, устройства дренирующей подушки и исключения необходимости ручной полчистки дна ямы; в глинах и суглинках ямы должны иметь глубину не менее 80 см, а в песках и супесях – не менее 1 м;

дренирующий материал в ямах и траншеях должен быть уплотнен: песок – поливом, гравий и щебень – трамбованием до состояния, при котором прекращается подвижка щебня и гравия под воздействием уплотняющих средств. В песчаных и супесчаных грунтах дренирующие подушки под цоколи и стойки ограждений не делаются.

5. Ограждения в виде живой изгороди должны устраиваться посадкой одного ряда кустарника в заранее подготовленные траншеи шириной и глубиной не менее 50 см. На каждый последующий ряд посадок кустарника ширина траншеи должна быть увеличена на 20 см. В состав многорядной живой изгороди могут быть включены деревья, а также заполнения из проволоки на стойках. Устройство живых изгородей следует производить в соответствии с требованиями статьи 29 настоящих Правил.

6. Ограда из проволоки должна повторять рельеф местности. Проволоку следует устанавливать параллельными земле рядами не реже, чем через 25 см. Ограда из колючей проволоки дополняется крестообразными пересечениями проволоки в каждой секции. Все пересечения параллельных рядов колючей проволоки с крестовыми должны быть связаны вязальной проволокой. Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещено.

7. Ограждения из стальной сетки должны выполняться в виде секций, устанавливаемых между стойками.

8. Ограждения из сборных железобетонных элементов должны устанавливаться, начиная с установки первых двух стоек на временных креплениях,держивающих стойки в вертикальном положении. В стойках должны быть прочищены пазы и в них введены сборные элементы ограждения. Собранный секция должна быть установлена на временных креплениях в проектное положение. После этого панель заполнения секции должна быть обожжена монтажными струбцинами до плотного прилегания к стойкам в пазах. Затем на временных креплениях устанавливается третья стойка и аналогично собирается и крепится заполнение второй секции ограждения. После монтажа нескольких секций следует выверить ее положение в плане и по горизонтали и заслонить все стойки, кроме последней, заслонить которую следует после сборки и выверки положения последующих нескольких секций ограждения. Стойки сборной железобетонной ограждения должны быть заслонены и

выдержаны на временных креплениях не менее одной недели. Бетон для крепления стоек должен иметь марку не ниже 200 и морозостойкость не менее 50 циклов.

9. В местах понижения дневной поверхности земли и на косогорах следует устраивать подсыпки или доборные цоколи, располагая секции горизонтально, уступами с разницей высот не более 1/4 высоты секции. Цоколи следует выполнять из типовых элементов или из кирпича шириной не менее 39 см. Верх кирпичного цоколя должен быть прикрыт двускатным сливом из раствора марки не ниже 150 и морозостойкостью не менее 50 циклов.

10. Приемка оград должна осуществляться путем проверки прямолинейности и вертикальности ограды. Не допускаются отклонения в положении всей ограды и отдельных ее элементов в плане, по вертикали и по горизонтали более чем на 20 мм, а также наличие дефектов, сказывающихся на эстетическом восприятии ограды или на ее прочности. Диагональные и крестовые связи должны быть плотно пригнаны и надежно закреплены. Стойки оград не должны качаться. Сборные элементы оград должны плотно сидеть в пазах. Металлические элементы оград и сварные соединения должны быть прокрашены атмосферостойкими красками.

Статья 30. Озеленение территории. Посадка, эксплуатация и вырубка зеленых насаждений

1. Все зеленые насаждения, независимо от ведомственной принадлежности, а также природные участки растительности являются неприкосновенным муниципальным зеленым фондом.

Проектирование любых объектов капитального строительства в населенном пункте должно вестись с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений или природного зеленого фонда.

2. Все посадки зеленых насаждений должны выполняться по разработанным проектам или программам, согласованными с отделом ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации и отделом по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами.

3. Запрещается во всех посадках использовать некондиционный посадочный материал.

4. При ремонте и восстановлении насаждений необходимо использовать однотипный по породе материал. Замена породы должна производиться по согласованию с отделом ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации и отделом по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами.

5. Посадка деревьев и кустарников должна вестись с соблюдением агротехнических требований, соответствующей каждой породе деревьев и кустарников.

6. Сразу после посадки деревьев выполняются приствольные круги диаметром 1 м, которые поддерживаются черным паром в течение 2-5 лет /в зависимости от породы/, а затем засеваются газонной травосмесью.

Посадку деревьев и кустарников производить от стен зданий и коммуникаций на расстоянии, соответствующем региональным нормативам.

7. Требования по озеленению территорий населенных пунктов.

7.1. Озеленение осуществляется в соответствии с Генеральным планом населенного пункта по специальным проектам.

7.2. Озеленение территории проводится в соответствии с установленными градостроительными, экологическими, санитарно – гигиеническими и другими нормами (требованиями).

7.3. Производство всякого рода самовольных посадок зеленых насаждений запрещается, кроме земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

Граждане и юридические лица вправе самостоятельно и за свой счет проводить посадку зеленых насаждений по проектам и эскизам, согласованным с отделом ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации и специально уполномоченным органом по защите зеленых насаждений.

7.4. Объекты, входящие в категорию насаждений общего пользования, имеют

самостоятельное значение и входят в титульный список проектирования и строительства как отдельные объекты.

Нормы озеленения территорий общего пользования устанавливаются в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

8. Озеленение микрорайонов, кварталов, групп жилых домов, отдельных зданий и сооружений входит в стоимость общестроительных и проектных работ как раздел сводной сметы. Эти расходы могут быть выделены из сводной сметы в локальные сметы, средства по которым перечисляются на специальный счет и используются строго по назначению.

При строительстве любого объекта промышленного, коммунального и жилого назначения должны предусматриваться не менее 5% от общей стоимости строительства (на проектирование и работы по озеленению и благоустройству прилегающей территории).

Нормы озеленения жилой застройки устанавливаются в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

9. Озеленение общественных центров, предприятий и организаций обслуживания, здравоохранения, науки, образования, оздоровительных и профилактических учреждений производится за счет сметы на строительство этих объектов.

Озеленение промышленных и научно – производственных организаций и предприятий осуществляется за их счет.

Озеленение санитарно – защитных зон промышленных предприятий и других источников вредных выбросов производится в обязательном порядке по утвержденным проектам за счет предприятия – загрязнителя.

Нормы озеленения санитарно – защитных зон устанавливаются в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

10. Заявление об удалении зеленых насаждений от отдельных граждан подаются в администрацию по месту жительства. Разрешение на удаление в границах населенного пункта зеленых насаждений выдается заказчику на основании постановления администрации.

11. Постановление администрации готовится на основании акта обследования зеленых насаждений.

Акт обследования зеленых насаждений с предложениями о целесообразности вырубки готовят комиссия, в которую входят представители общественности, специалисты органа по защите зеленых насаждений и отдела ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации.

Организации, предприятия, учреждения, подавшие заявку на снос деревьев или кустарников, обязаны выполнить компенсирующую посадку деревьев и кустарников в 3-х кратном размере. Место посадки с указанием посадочного материала определяет отдел ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации.

Организации, предприятия, учреждения, обосновывая заявку о вырубке зеленых насаждений под новое строительство, реконструкцию и при прокладке коммуникаций, должны представить в отдел ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации помимо заявки на вырубку проект организации строительства.

Бесспорному удалению или пересадке подлежат деревья:

- находящиеся в зоне производства строительно-монтажных работ, сохранность которых не представляется возможным;
- деревья в аварийном состоянии;
- пораженные вредителями и болезнями или сами вызывающие болезни людей;
- расположенные в противоречии с требованиями региональных нормативов.

Здоровые деревья высотой до 5 м подлежат пересадке силами заявителя на месте, согласованные с отделом ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации и отделом по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами.

12. Организации, производившие посадку деревьев, обязаны производить уход за ними (полив, рыхление, подвязку) в течение года и только после этого передавать их по акту в эксплуатацию организациям, предприятиям, учреждениям – владельцем.

Ремонт выпавших, не принявшихся деревьев производится через год с момента посадки той же организацией.

Организации, предприятия, учреждения, принявшие зеленые насаждения в эксплуатацию, несут полную ответственность за их содержание и сохранность.

Администрация сельского поселения «Деревня Алекино» должна ограничить применение поваренной соли для посыпания дорог и тротуаров.

Запрещается складирование песка без поддонов на газонах.

Запрещается вывоз на свалку опавшей листвы с газонов парков, скверов и лесных массивов. Необходимо использовать опавшую листву как компонент для изготовления органических удобрений. Администрации сельского поселения «Деревня Алекино» и головным предприятиям, закрепленным за микрорайонами, предписывается иметь компостные траншеи на своей территории.

Запрещается огневое уничтожение сухой травы на газонах (палы), сжигание листвьев, устройство костров в оставшихся природных участках леса в черте населенных пунктов.

При скашивании травы не допускается ее хранение на газонах во избежание порчи и образования пролежней на газонах.

Запрещается складирование снега и сколотого льда на кустарниках, а сколотого льда и на газонах. Сколотый лед в обязательном порядке вывозить.

Исключить применение роторного снегоочистителя «Буран» в черте населенных пунктов.

Запрещается засыпка стволов деревьев при производстве строительных и других работ выше корневых шеек. Временное засыпание стволов не должно превышать 30 дней. В других случаях стволы должны быть защищены (изолированы) или земляные работы должны производиться с вывозкой грунта.

13. Обрезка деревьев.

13.1. Кронирование должно быть комплексным и выполняться по единому плану в целях создания аллей определенной формы или архитектурно-зеленых ансамблей. Не допускается разовая обрезка или обрезка отдельных участков деревьев. Обрезка проводится весной до начала вегетации или осенью после окончания сокодвижения. Размер обрезки не должен превышать 1/3-1/2 длины ежегодного прироста. Обрезка должна производиться ежегодно и только для определенных пород деревьев (тополь, липа, ива, тuya).

13.2. Побелка стволов деревьев применяется только для фруктовых деревьев или в целях безопасности движения, если стволы деревьев расположены вблизи проезжей части.

13.3. Рыхление пристволовых кругов производится только в первые 2-3 года после посадки. В дальнейшем применяется засев травосмесью.

13.4. Корневая поросьль вокруг стволов должна удаляться.

13.5. Сухие, поврежденные или лишние ветки деревьев срезаются «на кольцо» без оставления пеньков. Толстые ветки спиливаются с предварительной нижней надрезкой.

14. Обрезка кустарника.

14.1. Высота кустарника, отделяющего пешеходные дорожки и тротуары от проезжей части, должна быть не ниже 1.8-2.0 м при обязательной боковой обрезке со стороны тротуара.

14.2. В целях обеспечения безопасности выезжающего транспорта высота кустарника в зонах треугольника видимости не должна превышать 0.5-0.7 м.

14.3. Высота кустарника вокруг стоянок автотранспорта, площадок для выбивания одежды во дворах, детских площадок должна быть не менее 2.0 м при выполняемой боковой обрезке.

14.4. Прикорневая полоса кустарника рыхлится и пропалывается. Вскапывание и окучивание не допускается.

14.5. Обрезка живых изгородей кустарника допускается на 1/3-1/2 часть веток предыдущего года.

14.6. Цветущие породы кустарника (сирень, роза, шиповник и т.д.) не подвергаются верхней обрезке. Допускается боковая обрезка со стороны тротуара, вырезка старых, поврежденных стеблей и корневой поросли. Обрезка проводится сразу после цветения в целях закладки почек цветения следующего года.

14.7. Борьба с вредителями и болезнями растений в населенном пункте, а также использование энтомофагов допускается с разрешения СЭС и при рекомендациях

фитонатологов и энтомологов.

15. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений, а также за непринятие гражданами и должностными лицами мер к охране находящихся в их ведении зеленых насаждений, небрежное к ним отношение, виновные привлекаются к административной ответственности.

Помимо штрафа с виновных взыскивается материальный ущерб за повреждение и порубку в зависимости от качества и диаметра ствола в соответствии с тарифом.

Ответственность за повреждение зеленых насаждений при производстве строительно-монтажных работ и при разрытиях, а также за нарушение региональных нормативов несет организация, производящая работы, и персональное лицо, ответственное за эксплуатацию или производство работ. На каждый случай повреждения составляется акт при участии представителей отдела ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации и заинтересованных сторон. В акте указываются обстоятельства повреждения, конкретные виновники, принятые меры и сроки восстановления.

Статья 31. Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства на территории населенных пунктов.

1. На территории сельских населенных пунктах на приусадебных земельных участках на землях, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского или фермерского хозяйства разрешается строительство вспомогательных строений и сооружений для содержания домашних животных и птиц в количестве не превышающим установленным настоящей статьей.

2. Размещение пасек и отдельных ульев в жилых зонах запрещается. Разрешается устройство пасек и ульев на территории населенных пунктов на расстоянии не менее 100 метров от ближайшего расположенного жилого дома. Пасеки должны быть огорожены плотными живыми изгородями из древесных и кустарниковых культур или сплошным деревянным забором высотой не менее 2 м.

3. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 15 м. Разрешается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы) к усадебному или блокированному дому при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. При этом помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в жилой дом. Возможна организация внутренней связи хозяйственной постройки и жилого дома при соблюдении санитарно-гигиенических требований.

4. Максимальное предельное количество голов домашних животных, разрешаемых содержать на территории одного домовладения равно (каждое сельское поселение или населенный пункт может установить свои предельные размеры):

- коровы – 3 шт.;
- лошади – 3 шт.;
- ослы – 3 шт.;
- свиньи – 10 шт.;
- кролики – 20 шт.;
- козы, овцы – 10 шт.;
- куры – 30 шт.;
- гуси – 10 шт.;
- утки – 15 шт.;
- индюки – 5 шт.

5. Содержание диких животных (волков, лосей, лисиц и др. на территории приусадебных участков домовладений на территории населенных пунктов запрещено.

6. Разведение и содержание домашних и диких животных и птиц в количестве большем, чем указанных в пункте 4 настоящей статьи, разрешается на территории зон

сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

Статья 32. Порядок установки и эксплуатации временных строений и сооружений

1. Настоящий порядок распространяется на следующие временные строения и сооружения:

- автостоянки (открытые и с навесами);
- контейнерные автозаправочные станции;
- боксовые гаражи;
- гаражи-стоянки типа «Ракушка», «Мыльница», «Улитка» и другие металлические тенты для хранения автомобилей;
- ангары, складские и подсобные строения (сооружения);
- объекты торговли и услуг (киоски, палатки, павильоны, ларьки и др. металлические торговые навесы);
- остановочные павильоны, телефонные кабинки;
- сараи, голубятни;
- другие объекты некапитального характера, за исключением рекламных конструкций и временных объектов на строительных площадках.

2. Временные строения и сооружения – искусственные некапитальные наземные объекты срок функционирования которых ограничен определенным временем в соответствии с требованиями градостроительного законодательства. К ним, в основном, относятся объекты, сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.), и конструкция которых является сборно-разборной или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники.

Решением Администрации временным строением или сооружением может быть признано капитальное строение или сооружение, возведенное на земельном участке без соответствующего оформления и разрешения и подлежащим дальнейшему сносу в соответствии с градостроительной документацией.

3. Условия и требования к размещению и установке временного строения или сооружения.

3.1. Условиями размещения временных строений и сооружений на территории населенного пункта являются:

- наличие свободной территории;
- согласование с жителями в случае, если временное строение или сооружение непосредственно затрагивает их интересы (расположение около окон квартир, во дворе дома, на территории общего пользования домов, на расстоянии ближе 10 метров от глухих торцов жилых домов);
- согласование соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления (отделом ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации и отделом по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами, специалиста Росреестра) на размещение (установку) на данном земельном участке временного строения или сооружения.

3.2. Установка временных гаражей-стоянок (за исключением гаражей-стоянок типа «Ракушка») на территории населенного пункта возле места проживания граждан разрешается лишь для граждан, являющихся инвалидами войны или труда первой и второй группы по решению Комиссии.

Установка временных гаражей-стоянок типа «Ракушка» разрешается всем категориям граждан при выполнении условий, указанных в п. 3.1.

3.3. Размещение временных строений и сооружений ограничивается в охранных зонах

памятников истории, культуры и архитектуры, в зонах исторического центра и охранных зонах регулирования застройки, на резервных территориях, предназначенных для капитального строительства, территориях, занимаемых зелеными насаждениями и в водоохраных зонах, на территориях, занятых подземными коммуникациями и в их охранных зонах, а также на тротуарах, проездах и других участках, где затрудняется движение пешеходов и транспорта, усложняется проведение механизированной уборки.

В каждом конкретном случае вопрос о размещении временного строения или сооружения рассматривается Комиссией.

3.4. Не разрешается размещение временных строений и сооружений на газонах, цветниках, детских площадках, в арках зданий, в случаях, если объект загораживает витрины торговых предприятий. Не разрешается размещение временных строений и сооружений ближе 15 метров от окон зданий за исключением остановочных павильонов, а также киосков и палаток, составляющих единый комплекс с остановочными павильонами.

3.5. К временным строениям, используемым для торговли и услуг, должен быть предусмотрен удобный подъезд автотранспорта для выгрузки или погрузки товаров, не создающий помех для прохода пешеходов и не пересекающий дворовые территории жилых и общественных зданий (школ, детских дошкольных учреждений, учреждений здравоохранения).

3.6. Каждое временное строение для торговли и услуг должно иметь паспорт, определяющий основные объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, внешний вид фасадов, их рекламно-художественное оформление, технико-экономические показатели и проект благоустройства прилегающей территории.

3.7. Высота строений, их этажность и площадь определяются в каждом конкретном случае в соответствии с действующими нормами и правилами с обоснованием необходимости и целесообразности принимаемых решений, исходя из интересов граждан и условий их проживания, градостроительной ситуации и месторасположения.

3.8. Внешний вид временных строений и сооружений должен отвечать современным архитектурно-художественным требованиям дизайна и долговечности конструкций и отделки.

3.9. Применение типовых проектов разрешается только по согласованию с отделом ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации, а в остальных случаях выполняются индивидуальные проекты с учетом конкретной градостроительной ситуации, в увязке со средой обитания и интересами жителей прилегающей территории.

3.10. В случае необходимости установки отдельных временных строений мелкорозничной торговли на одной площадке рекомендуется вместо набора однотипных киосков применение быстровозводимых модульных комплексов (мини-маркетов, мини-рынков, торговых рядов), выполненных из легких конструкций по индивидуальным проектам. В случаях организации торговых комплексов из временных строений необходимо устройство общественных туалетов.

3.11. Для строительства (изготовления) временного строения для торговли и услуг применяются любые современные материалы. Предпочтение следует отдавать легким металлическим конструкциям с остеклением из витринного стекла (простого или тонированного) и облицовкой современными отделочными материалами.

Допускается использование других материалов, имеющих качественную и прочную окраску, отделку.

3.12. В случае если временное строение было установлено ранее вступления в силу настоящих Правил и его эксплуатация не соответствует порядку, установленному настоящей статьей, владельцу строения или сооружения необходимо осуществить модернизацию (переработку) внешнего вида строения: восстановление или замену конструктивных элементов, облицовки, остекления, рекламных вывесок, окраски в соответствии с настоящими Правилами.

Модернизация (переработка) объекта осуществляется в соответствии с проектной документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке отделом архитектуры.

3.13. Ограждение автостоянок, гаражных комплексов и других некапитальных объектов должно быть выполнено из металлических сетчатых или профильных элементов, кованых или сварных решеток и иметь привлекательный внешний вид: окрашено прочными

красками, не должно иметь повреждений и не предусмотренных проектом наклонов.

Не допускается использование железобетонных ограждений и оград, выполненных из отходов строительного производства, колючей проволоки и других подобных материалов.

3.14. Территория, занимаемая временными строениями и сооружениями, а также прилегающая территория должны быть благоустроены в соответствии с проектом.

В состав крупных комплексов торговых строений необходимо включать благоустроенную парковку для автотранспорта обслуживающего персонала и посетителей.

3.15. При установке боксовых гаражей рекомендуется использование однотипных конструкций с одинаковыми габаритными размерами и цветовой отделкой.

Установка таких конструкций должны выполняться в соответствии со схемой на предварительно спланированной территории и с устройством твердого основания.

Габаритные размеры временного гаража-стоянки не должны превышать 4,0 м * 6 м.

Киоски, павильоны, торговые ряды и другие временные строения торговли и услуг должны иметь вывеску, определяющую профиль предприятия, информационную табличку с указанием зарегистрированного названия, формы собственности и режима работы предприятия.

4. Порядок оформления разрешительной документации.

4.1. Разрешение на установку временного строения или сооружения оформляется только на конкретное юридическое лицо или гражданина. При совершении сделок купли-продажи временного строения или сооружения, находящихся на землях государственной или муниципальной собственности, новый владелец обязан переоформить разрешение на эксплуатацию в Администрации.

Не требуется переоформление разрешения на установку и эксплуатацию временных строений или сооружений, если они были размещены на землях землевладельцев и землепользователей в случае перехода права пользования земельным участком при отчуждении его вместе с расположенным на нем объектами недвижимости и временными строениями и сооружениями.

4.2. Установка временных строений и сооружений на территории администрации сельского поселения «Деревня Алекино» осуществляется в следующем порядке:

4.2.1. Юридические лица направляют в адрес Администрации письмо на бланке предприятия, организации или учреждения за подписью руководителя и заверенное печатью. В письме указываются:

- наименование юридического лица, почтовый адрес, контактный телефон (факс), расчетный счет, должность, фамилия, имя, отчество руководителя;
- предполагаемые месторасположение и целевое использование временного строения или сооружения;
- краткое технико-экономическое обоснование.

К письму должны быть приложены:

- копии правовых документов на земельный участок, если временное строение или сооружение предполагается размещать на своем земельном участке.

Кроме того, для размещения временных строений для торговли и бытового обслуживания необходимо представить паспорт оформления сооружения (технический паспорт или проект).

4.2.2. Граждане направляют в адрес Администрации, на территории которого предполагается установить временное строение или сооружение, заявление, в котором указываются:

- фамилия, имя, отчество физического лица, его почтовый адрес, контактный телефон;
- паспортные данные;
- месторасположение;

- тип, описание и технические характеристики временного строения или сооружения, а также его целевое использование;
- копию правовых документов на землю, если размещение временного строения или сооружения планируется на своем земельном участке;
- документы, подтверждающие льготы гражданина.

4.2.3. Заявления от физических лиц с прилагаемыми документами подлежат обязательной регистрации Администрацией.

Администрация проводит предварительное изучение возможности размещения на предлагаемом участке временного строения или сооружения и направляет в Комиссию для рассмотрения возможности предварительного согласования земельного участка для установки или размещения временного строения или сооружения.

Заявление должно быть рассмотрено в течение одного месяца, включая время рассмотрения на Комиссии.

4.2.4. Комиссия решает вопрос о возможности установки или размещения временного строения или сооружения на предлагаемом земельном участке с учетом требований настоящих Правил.

В случае отрицательного решения заявителю направляется ответ администрации.

В случае положительного решения Администрация выдает заявителю лист согласования установки строения с службами и готовит проект постановления Главы администрации, в котором указывается наименование предприятия (фамилия, имя, отчество гражданина), место расположения, срок разрешения установки, ссылка на согласующие организации и номер протокола заседания комиссии.

Проект размещения временного строения или сооружения в обязательном порядке должен быть согласован в противопожарных частях Управления Государственной противопожарной службы и с отделом ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации. Размещение временных строений для торговли и бытового обслуживания должно быть обязательно согласованы с представителем санэпиднадзора, отделом ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации.

В случаях наличия в районе расположения строения или сооружения инженерных коммуникаций необходимо получение согласований соответствующих служб и предприятий, на балансе и обслуживании которых находятся данные коммуникации.

При оформлении разрешения на размещение автостоянки дополнительно требуются заключения представителей Комитета по охране окружающей среды, Государственной инспекции по безопасности дорожного движения.

Необходимость получения дополнительных заключений и согласований со службами и с жителями устанавливается Комиссией в зависимости от целевого назначения строения или сооружения и его предполагаемого месторасположения.

При положительном решении одновременно оформляется договор аренды земельного участка для размещения временного строения или сооружения в случаях, если строения располагаются на свободных землях поселений.

Предоставление в аренду свободных земельных участков для размещения торговых павильонов, отдельно стоящих палаток, мини – рынков, автостоянок, контейнерных АЗС осуществляется на торгах по продаже права аренды в соответствии с Земельным кодексом РФ.

4.3. Земельный участок для размещения временных строений или сооружений на государственных и муниципальных землях оформляется в краткосрочную аренду. Порядок оформления договоров аренды земельных участков осуществляется в соответствии со ст. 18 настоящих Правил.

4.4. Размещение временных строений и сооружений на землях других землепользователей, землевладельцев оформляется договором между землевладельцем (землепользователем) и владельцем временного строения. Согласование установки временного строения или сооружения производится в аналогичном порядке, указанном в настоящих Правилах. Причем, организация или предприятие, дающее разрешение на

размещение на своих землях временных строений и сооружений, теряет льготы по плате за землю, занятую временными строениями и сооружениями, если таковые имело.

4.5. Установка временных строений и сооружений на своих территориях (частных домовладений, предприятий, организаций, учреждений) производится на основании постановления Администрации с соответствующими согласованиями с организациями, указанными в настоящих Правилах.

4.6. Размещение временных строений и сооружений, установка которых предусмотрена согласованной проектной документацией, согласованию и рассмотрению на комиссии не подлежит.

5. Эксплуатация временных строений и сооружений.

5.1. После получения постановления Администрации и зарегистрированного договора аренды на земельный участок юридическое лицо или гражданин имеют право устанавливать временное строение или сооружение в соответствии с утвержденными документами.

5.2. Приемку установленного временного строения или сооружения в эксплуатацию осуществляет Администрация на основании акта рабочей комиссии, в составе, утвержденной постановлением Главы администрации.

5.3. Владельцы (арендаторы) временных строений и сооружений обязаны производить уборку прилегающей территории в радиусе до 10,0 метров или до границ проезжей части дорог, зданий и сооружений, земельных участков. Владельцы торговой палатки, павильона, магазина обязаны заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов со специализированной организацией, имеющей лицензию на вывоз и утилизацию отходов.

5.4. К гаражу должен быть выполнен проезд с покрытием, который предохранял бы окружающую территорию от распространения грязи в ненастную погоду.

Владельцу гаража-стоянки запрещено производить мойку транспортного средства и ремонтные работы, связанных с применением горюче-смазочных материалов, около гаража. Запрещается хранить во временных строениях горюче-смазочные материалы.

5.5. Запрещены реконструкция, окраска, установка рекламы, перепланировка временных строений и сооружений не предусмотренные паспортом сооружения или проектной документацией.

5.6. Эксплуатация временных объектов не принятых соответствующей приемочной комиссией не допускается.

Статья 33. Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных инженерных сооружений

1. Прокладка и переустройство подземных инженерных сетей и сооружений, выполнение всех других видов работ, связанных с вскрытием грунта, должны осуществляться по проектам (технологическим, рабочим чертежам, проектам производства работ), согласованным и утвержденным в установленном порядке, при техническом надзоре заказчика и эксплуатационных организаций и авторском надзоре проектных организаций с соблюдением действующих строительных норм и правил.

2. Все проекты и рабочая документация на работы, связанные с производством земельных работ, подлежат обязательному согласованию эксплуатирующими организациями, организациями, на территории которых предусматривается производство работ, после чего подлежат согласованию с отделом архитектуры.

3. Работы по строительству, переустройству и капитальному ремонту подземных и надземных сооружений, дорожных покрытий на территории муниципального образования, а также работы по благоустройству территории населенного пункта, связанные с открытым способом перехода улиц и площадей могут производиться только после оформления разрешения (ордера) на производство работ.

4. Разрешение на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт подземных или надземных сооружений дорожных покрытий на территории муниципального образования, а так же работы по благоустройству территории населённого пункта, связанные с производством земляных работ, могут производиться только после оформления разрешения по форме, установленной Правительством РФ.

5. Разрешение на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт подземных или надземных сооружений, дорожных покрытий выдаётся администрацией сельского поселения «Деревня Алекино» по заявлению заинтересованного лица на основании проектной документации и на срок, предусмотренный проектом организации строительства, в соответствии с 51 статьёй Градостроительного кодекса.

6. При получении разрешения на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объекта физические или юридические лица, производящие работы, выдают гарантийное обязательство о восстановлении всех разрытий и элементов благоустройства на месте производства работ. Без разрешения на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объекта производство земляных работ запрещено.

7. Координация, согласование и размещение подземных и наземных сооружений и инструментальный контроль в процессе строительства осуществляется отделом ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации.

8. Эксплуатирующие подземные сети организации и службы обязаны ежегодно в течение I квартала представлять для контроля в отдел ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации графики на плановый ремонт и прокладку новых сетей в соответствии со «Схемой развития инженерного обеспечения», при необходимости систематически представлять изменение графиков и дополнение.

9. Запрещается производить капитальный ремонт дорожного покрытия без согласования с отделом ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации и без предварительной перекладки и ремонта ненадежных подземных сооружений. По окончании работ заказчик обязан представить в отдел ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации контрольную съемку выполненных работ.

10. Запрещается всякое перемещение существующих подземных и наземных сооружений, не предусмотренное утвержденным проектом, без согласования с автором архитектурного проекта и отделом ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации.

11. Ответственность за сохранность существующих инженерных сооружений, имеющихся на плановых материалах М 1:500, несет организация, производящая работы и персонально лицо, ответственное за производство работ. В каждом случае повреждения существующих инженерных сооружений составляется акт при участии представителей заинтересованных сторон. В акте указываются причины повреждения, конкретные виновники, меры и сроки восстановления повреждения.

12. Ответственность за механические повреждения подземных инженерных сооружений, отсутствующих на плановых материалах М 1:500, несут руководители предприятий и организаций, осуществляющих их эксплуатацию.

13. Заказчик (застройщик), осуществляющий производство работ по прокладке инженерных сетей, всегда должен иметь на месте производства работ разрешение (ордер) на их выполнение и чертеж проекта для предъявления всем инспектирующим лицам.

14. В случае нарушений, выявленных инспектирующими лицами, ответственный за производство работ обязан остановить работы до выяснения спорных вопросов.

Статья 34. Требования по использованию земель и к застройке в зоне памятников истории и культуры

1. Застройка населенных пунктов, размещение, проектирование и строительство отдельных объектов капитального строительства должны осуществляться с соблюдением положений градостроительной политики, направленной на выявление и сохранность памятников, расположенных на территории муниципального образования, являющихся достоянием национальной культуры страны.

2. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия на сопряженной с ним территории устанавливаются в порядке установленном законодательством зоны охраны объекта культурного наследия:

- охранная зона;

- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зона охраняемого природного ландшафта.

Границы зон, обозначенные ОХ-2, показаны на картах территориального зонирования населенных пунктах, где имеются объекты культурного наследия.

3. Производство реставрационных, строительных, земляных, проектно - исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон объектов культурного значения может осуществляться только при наличии разрешения, выданного администрацией сельского поселения «Деревня Алекино» при согласовании с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия Калужской области.

Статья 35. Требования по использованию особо охраняемых природных территорий и памятников природы

1. Застройка населенных пунктов, размещение, проектирование и строительство отдельных объектов капитального строительства должны осуществляться с соблюдением положений градостроительной политики, направленной на сохранность особо охраняемых природных территорий и памятников природы расположенных на территории муниципального образования.

2. На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая хозяйственная деятельность, влекущая за собой нарушение памятников природы.

3. В целях обеспечения сохранности памятников природы и на сопряженной с ним территории устанавливаются в порядке установленном законодательством зоны охранные зоны.

Границы зон, обозначенные ОХ-1, показаны на картах территориального зонирования населенных пунктах, где имеются памятники природы.

3. Производство строительных, земляных, проектно - исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон памятников природы может осуществляться только при наличии разрешения, выданного администрацией сельского поселения «Деревня Алекино» при согласовании с уполномоченным органом охраны окружающей природной среды Калужской области.

Статья 36. Осуществление строительства, строительного контроля и надзора

1. В случае если 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 извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

2. 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 за качеством применяемых строительных материалов.

3. Надзор за строительством и реконструкцией объектов осуществляется отдел ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации Администрации. Государственный строительный надзор осуществляется Инспекцией государственного строительного надзора по Калужской области при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией. Владельцы недвижимости, их доверенные лица (подрядчики) обязаны обеспечивать беспрепятственный доступ представителям органов контроля и надзора на места производства работ, возможность ознакомления с соответствующей документацией и осмотра произведенных работ.

4. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка в соответствии со ст. 53 Градостроительного кодекса РФ.

Обязанность осуществлять строительный контроль лежит прежде всего на лице, осуществляющем строительство (производственный контроль). Осуществлять строительный контроль (технический надзор) – это право застройщика (заказчика). Застройщик (заказчик) может привлекать лицо, подготовившее проектную документацию, для осуществления авторского надзора.

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

Представители надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законом, вправе беспрепятственно производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от владельцев недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

Владельцы недвижимости обязаны оказывать представителям надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законом, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 37. Приемка в эксплуатацию завершенных строительством объектов

1. Подготовленный к эксплуатации объект капитального строительства, законченный строительством в соответствии с утвержденным проектом, вводится в эксплуатацию в установленном настоящей статьей порядке.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 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,

3. Для ввода объекта в эксплуатацию с заявлением о выдаче разрешения на ввод

объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию муниципального района – в случае передачи органом местного самоуправления поселения органу местного самоуправления муниципального района осуществления части своих полномочий, касающихся выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию или в орган местного самоуправления сельского поселения.

4. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

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

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

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

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

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

9) заключение органа государственного строительного надзора, в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, заключение государственного экологического контроля, в случаях, предусмотренных законодательством, о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. Орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в части 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.

7. 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.

8. 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.

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

10. Приемка заказчиком законченного строительством объекта газораспределительной системы должна быть оформлена актом по форме обязательного приложения СНиП 42-01-2002. Данный акт является окончательным для отдельно возводимого объекта газораспределительной системы. Для газораспределительной системы, входящей в состав здания или сооружения, он включается в состав приемосдаточной документации по этому зданию (сооружению).

11. На объектах, принимаемых в эксплуатацию в зимнее время, допускается по решению приемочной комиссии переносить сроки выполнения работ по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделке элементов фасадов зданий, на ближайший весенне-летний период, но не позднее 1 июля, со сдачей их приемочной комиссии.

12. На основании договора между инвестором, заказчиком и подрядчиком, приемка и ввод в эксплуатацию жилых домов может осуществляться без выполнения в полном объеме строительно-монтажных работ, предусмотренных действующими нормативами, и утвержденным проектом, при этом на подготовленном к вводу в эксплуатацию объекте должны быть закончены работы, связанные с мокрым процессом, помещения должны быть обеспечены энергетикой с установкой запорной арматуры, закончены в полном объеме работы по отоплению, газоснабжению, электроснабжению и местам общего пользования.

13. Заселение жилых домов и эксплуатация объектов гражданского назначения, а также промышленная эксплуатация производственных объектов до ввода в эксплуатацию, в соответствии с настоящим положением, - запрещается.

14. Для ввода в эксплуатацию администрация может создать комиссию. В состав комиссий включаются представители заказчика (застройщика) – председатель комиссии, генерального подрядчика, субподрядных организаций, эксплуатационной организации, генерального проектировщика, органов государственного санитарного надзора, органов государственного пожарного надзора, органов экологического надзора, технической инспекции труда, дополнительно привлекаются представители заинтересованных организаций и других органов надзора. При приемке в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения в состав рабочих комиссий включаются архитекторы – авторы проектов (заместители председателя).

15. Ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию оформляется актом приемочной комиссии.

Статья 38. Порядок сноса самовольно построенных объектов капитального строительства и самовольно установленных временных строений и сооружений

1. Самовольным строительством объекта капитального строительства и самовольной установкой временного строения или сооружения является его строительство или установка на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке, либо установленное (построенное) без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, в том числе настоящих Правил.

2. Факт самовольного строительства объекта капитального строительства или установки временного строения или сооружения устанавливается протоколом по самовольному захвату земельного участка, который оформляется административной комиссией сельского поселения «Деревня Алекино» или актом комиссии о самовольном строительстве объекта, размещении (установке) временного строения или сооружения, который оформляет администрация муниципального образования по результатам работы

комиссии на месте нарушения.

3. В состав комиссии включаются в обязательном порядке представители отдела ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации, отдела по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами, представитель отдела внутренних дел (участковый инспектор), представитель землепользователя земельного участка, на котором находится объект. Возглавляет и организует работу комиссии заместитель главы администрации муниципального образования. В работе комиссии могут принимать участие депутаты, граждане и другие заинтересованные лица. О времени обследования объекта, составления акта комиссии сообщается лицу, самовольно начавшему строительство объекта капитального строительства или установку временного строения или сооружения, письменно под расписку или с заказным письмом с уведомлением о получении.

Комиссия создается по поручению главы администрации муниципального образования на основании поступивших обращений, жалоб граждан, предприятий, землепользователей, а также на основании проверок организаций, осуществляющих соответствующий вид контроля.

4. Акт комиссии или протокол подписывается лицом, допустившим самовольную установку строения, который расписывается в акте о факте ознакомления с ним и имеет право приложить к документу свои замечания или изложить свои мотивы своего отказа от подписания документа. При отказе виновного лица от проставления подписи в документе делается соответствующая запись.

5. Акт направляется в комиссию по рассмотрению дел о нарушении земельного законодательства или административную комиссию, которая рассматривает материалы о нарушении законодательства и предложения о принятии мер административного воздействия на нарушителей в соответствии с законодательством. Решение о сносе, перемещении в другое место или об утверждении на прежнем месте с оформлением в установленном порядке рассматривает Комиссия.

Наложение штрафов и других взысканий не освобождает виновных лиц от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного вреда.

6. Снос самовольно построенного объекта капитального строительства и установленного временного строения и сооружения производится самостоятельно за свой счет виновником или по решению судебного органа, в случае не исполнения постановления администрации. Материалы для подготовки искового заявления о принудительном сносе самовольно построенного объекта капитального строительства или самовольно установленного временного строения и сооружения готовит юридический отдел администрации.

Глава 1.8. Порядок установления и регистрации адресов строений на территории муниципального образования «Тарусский район»

Статья 39. Общие положения

1. Настоящая Глава устанавливает состав и структуру адресного реестра, порядок установления и регистрации адресов, а также порядок предоставления информации об адресах и ведения адресного хозяйства.

2. Формирование и ведение адресного реестра осуществляют Администрация муниципального образования.

3. Требования настоящей главы являются обязательными для исполнения всеми юридическими и физическими лицами на территории муниципального района «Тарусский район».

4. Регистрация адресов и их изменений осуществляется в целях:

обеспечения учета юридически правильных адресов всех имеющихся, вновь построенных, реконструируемых и снесенных жилых и нежилых зданий, строений и сооружений; обеспечения однозначного соответствия адреса и объекта недвижимости; предоставления юридическим и физическим лицам справочной информации.

5. Объектами адресации, подлежащими включению в адресный реестр являются объекты недвижимости, в том числе комплексы или отдельно стоящие общественные, производственные, иные нежилые и жилые строения, здания и сооружения.

6. Адреса не присваиваются временным объектам, элементам технологического и инженерного оборудования линейного и точечного типов.

7. Субъектами оформления и регистрации адресов являются юридические и физические лица - собственники и владельцы объектов адресации.

8. Адресный реестр списка наименований улиц, площадей, проспектов и переулков утверждается постановлением администрации сельского поселения, на территории которого находится объект недвижимости с соответствующими дальнейшими изменениями и дополнениями.

10. Информация адресного реестра является открытой. Она безвозмездно и в полном объеме предоставляется органам государственной и муниципальной власти.

11. Ответственность за достоверность, полноту, сохранность и предоставление потребителям адресной информации несет Администрация муниципального образования.

Статья 40. Состав и структура адресного реестра

1. Адресный реестр состоит из:

1) – адресного плана;

2) – перечня записанных в алфавитном порядке наименований улиц, площадей, проспектов и переулков;

3) – графических приложений, указывающих местонахождение и границы каждой улицы города;

4) – графических приложений, указывающих местонахождение в пределах кварталов каждого объекта адресации;

5) – системы автоматизированной обработки адресной информации.

2. Внесение в адресный реестр наименования улицы производится на основании постановления администрации муниципального образования, на территории которого находится объекты недвижимости. Порядок нумерации строений утверждается постановлением администрации муниципального образования.

Статья 41. Правила установления адреса объектам недвижимости

1. Выделение и оформление границ улиц, определение порядка нумерации строений на них производится на основе планов детальной планировки и планов застройки данной территории с использованием актуализированных картографических материалов.

2. Присвоение номеров зданиям (домам), расположенным на улицах радиального направления, осуществляется от центра города к периферии с нечетными номерами по левой стороне улицы и с четными номерами по правой (стороны определяются по ходу движения от начала улицы).

3. Присвоение номеров зданиям (домам), расположенным на улицах кольцевого направления, осуществляется по ходу часовой стрелки с нечетными номерами по левой стороне улицы и четными по правой.

4. Зданиям, находящимся на пересечении улиц, присваивается номер здания по улице, на которую выходит главный фасад здания. В случае, если на угол выходят два равнозначных фасада одного здания, номер присваивается по улице, идущей по направлению от центра города.

5. Нумерация строений производится с учетом резервирования номеров под будущие строения в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

6. Отдельно стоящему по фронту улицы строению присваивается соответствующий

порядковый номер.

7. На территории владения определяется основное здание, относительно которого осуществляется адресация владения и зданий и строений на территории владения. Прочим (не основным) зданиям, расположенным на территории владения, присваивается номер основного здания владения и дополнительно номер корпуса или строения. Указатель «корпус» или «строение» в адресе определяется в зависимости от функционального назначения зданий с учетом функционального использования территории земельного участка, на котором они расположены, и сложившейся адресации близлежащих зданий. Нумерация зданий производится от главного въезда на территорию владения по мере удаления от него.

8. Нумерация зданий, расположенных между двумя уже адресованными зданиями с последовательными номерами («вставки» объектов), производится с использованием меньшего номера объекта с добавлением к нему буквы.

9. Пристроенные объекты, которые имеют другое функциональное назначение, чем основное здание, могут быть адресованы как самостоятельные здания.

10. При необходимости установления адресов вновь построенным в районах сложившейся застройки объектам, а также при определении нумерации пристроенных объектов используются буквенные индексы или дробные обозначения. Буквенный индекс следует писать с заглавной буквы рядом с цифрой без дефиса и кавычек (например, 1А, 20В), а дробную часть номера – через косую дробную черту (например, 5/1, 22/3).

11. При изменении адресации не допускается наличие одинаковых номеров у разных объектов недвижимости.

12. При установлении адресации объектов недвижимости садоводческих, гаражных обществ используются соответствующие термины «участок» и «бокс» с указанием соответствующего порядкового номера.

13. При присвоении адреса встроенным нежилым помещениям используется термин «помещение» с указанием соответствующего порядкового номера.

Статья 42. Порядок установления и регистрации адресов

1. Установление (присвоение) адреса производит администрация муниципального образования сельского поселения в соответствии с документацией по планировке территории и (или) топографическими планами населенных пунктов.

2. Установление (присвоение) адреса осуществляется следующими нормативными документами:

1) – постановлением Администрации муниципального образования о присвоении адресов объектам недвижимости;

2) – постановлением Администрации муниципального образования, утверждающего результаты переадресации, инвентаризации объектов недвижимости.

3. Установление и регистрация адресов объектов недвижимости производится в следующих случаях:

1) – выдачи разрешения на строительство нового объекта недвижимости;

2) – признания строений плановыми по решению суда;

3) – изменения статуса строений (перевод жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, перевод садовых участков в домовладения усадебного типа, постройка капитальных зданий вместо временных сооружений и т.д.);

4) – разделения владений и комплексов строений на отдельные части;

5) – образования новых имущественных комплексов строений при объединении земельных участков;

6) – ввода строений в эксплуатацию, если при выдаче разрешения на строительство не был присвоен адрес объекта;

7) – предоставления земельных участков под строительство.

4. Регистрация адреса производится на основании заявлений юридических и физических лиц, собственников и владельцев объектов адресации.

5. Установление новых адресов строений производится с учетом требований, изложенных в статье 43 настоящих Правил.

6. Основанием для регистрации адресов объектов, находящихся в эксплуатации, являются документы, подтверждающие право собственности на строения.

7. Документами, подтверждающими регистрацию адреса объекта недвижимости, является адресная справка, к которой прилагается план местоположения объекта.

8. Новый адрес принимается на обслуживание организациями и предприятиями только при предоставлении удостоверяющих адрес документов. Регистрация прав собственников и аренды на объект недвижимости, введение в эксплуатацию, а также иные операции со зданиями, строениями, сооружениями или их частями производятся в установленном порядке при условии предоставления удостоверяющих адрес объекта (постановления или справки).

Статья 43. Правила оформления и содержания адресного хозяйства

1. Номерные знаки должны быть выполнены в едином стиле.

2. Номерные знаки размещаются на фасадах домов в соответствии со следующими требованиями:

1) указатели наименования улицы, переулка и т.д. устанавливаются на стенах зданий, расположенных на перекрестках, с обеих сторон квартала;

2) указатели должны иметь направленные к середине квартала стрелки с номерами крайних домов, расположенных в квартале;

3) высота цифр, обозначающих номер дома, должна быть 30-35 см – для многоквартирных домов, 10-15 см – для индивидуальных домов.

3. При протяженности здания более шести секций устанавливается дополнительный номерной знак на другом углу здания. Если здание выходит на внутриквартальный проезд торцом, знак устанавливается со стороны торцевого фасада.

4. В районах новой застройки при большой глубине квартала должны быть установлены щиты-указатели с изображением схемы застройки, названий улиц, номеров домов и корпусов.

5. Указатели, фонари и номерные знаки следует устанавливать на высоте от 2,0 до 3,5 метра от уровня земли, на расстоянии не более 1 метра от угла здания.

Глава 1.9. Иные нормы регулирования землепользования и застройки

Статья 44. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

- о разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана населенного пункта с учетом и в развитие настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных

регламентов;

- о разработке новой документации по территориальному планированию, документов по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, применительно к соответствующим зонам).

Статья 45. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила

1. Основанием для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила является соответствующее решение органа местного самоуправления, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Калужской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим условиям и т.д.).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении дополнений и изменений в Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами ограничения:

- а) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- б) приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- в) препятствуют осуществлению общественных интересов в развитии конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям решениями органа местного самоуправления.

3. Правом инициативы внесения дополнений и изменений в настоящие Правила обладают государственные органы власти и управления, органы местного самоуправления муниципального образования в лице должностных лиц, возглавляющих подразделения администрации муниципального образования, общественные организации, физические и юридические лица.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых на имя главы муниципального образования. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

Статья 46. Внесение дополнений и изменений в Правила

1. Предложения, содержащие обоснование необходимости внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляются на имя главы администрации муниципального образования. Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон и т.д.

Предложение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии. Последний обязан организовать рассмотрение предложения посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенными настоящими Правилами.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, 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.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации муниципального образования, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации. В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила, глава администрации направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления для рассмотрения и утверждения.

2. Дополнения и изменения частей I и II Правил вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Дополнения и изменения части II Правил, касающиеся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон, могут быть приняты только при наличии положительного заключения Отдела ведения кадастра землеустроительной и градостроительной документации администрации муниципального района.

Статья 47. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Владельцы земельных участков и объектов капитального строительства, существовавших до вступления в силу настоящих Правил, имеющих размеры меньше минимальных, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать участки и объекты капитального строительства, могут ходатайствовать о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном статьей 13 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

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

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных

слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

Статья 48. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II

КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 2.1. Карты градостроительного зонирования муниципального образования «_____». Градостроительные регламенты

Статья 49. Карты градостроительного зонирования

1. Карты градостроительного зонирования муниципального образования сельское поселения «Деревня Алекино» показаны в приложениях с № 1 по № 16 к настоящим Правилам.

На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон.

1.1. Жилые зоны:

Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж-2 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Ж-5 – Зона садово-дачных участков.

1.2. Общественно-деловые зоны – ОД.

1.3. Зоны промышленные, инженерной и транспортной инфраструктур:

П-1 – Коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

П-2 – Производственные зоны – зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду.

П-2а – Зоны предприятий и складов V-IV классов вредности (санитарно-защитные зоны – до 100 м).

П-2б – Зоны предприятий и складов III класса вредности (санитарно-защитные зоны – до 300 м).

П-2в – Зоны предприятий и складов II-I классов вредности (санитарно-защитные зоны – до 500 м и более).

1.4. Зоны сельскохозяйственного использования:

С-1 – Зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими).

С-2 – Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

1.5. Зоны рекреационного назначения:

Р-1 – Зона городских лесов, скверов, парков, бульваров, городских садов.

Р-2 – Зона водных объектов (пруды, озера, водохранилища, пляжи).

Р-3 – Зона рекреационных объектов.

1.6. Зоны особо охраняемых территорий:

ОХ-1 – Зона памятников природы.

ОХ-2 – Зона территорий объектов культурного наследия.

1.7. Зоны специального назначения:

СН-1 – Зона размещения кладбищ, скотомогильников, крематориев.

СН-2 – Зона размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов.

СН-3 – Зона размещения специальных объектов.

1.8. Зоны резервных территорий

РЗ.

2. Применительно к поименованным в п.1 настоящей статьи настоящих Правил территориальным зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

а) основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

б) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляемые совместно с ними.

3. Озелененные территории общего пользования – парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно-транспортные коммуникации разрешены на территориях всех, выделенных на карте зон.

Территории, зарезервированные для строительства дорог и иных сооружений общего пользования, а также территории, планируемые под застройку, обозначены на карте как резервные территории – РЗВ.

4. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности – пункты оказания первой медицинской помощи, скорой помощи, пожарной безопасности, милиции – разрешены во всех зонах и представлены в списках «вспомогательных видов использования»

5. Перечень и описание зон:

Ж – ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа;
- индивидуальные жилые дома;
- выращивание сельскохозяйственных культур – цветов, овощей фруктов;
- строения для содержания мелких животных (домашняя птица, кроликов и т. д.);
- личное подсобное хозяйство;
- сады, огороды;
- аллеи, скверы;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- объекты культурно-бытового назначения (магазины);
- музеи, выставочные залы;
- спортплощадки;
- аптеки;
- поликлиники;

- пункты первой медицинской помощи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- банно-оздоровительные комплексы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) площадью не более 120 кв. м;
- индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м;
 - магазины товаров первой необходимости площадью не более 150 кв. м;
 - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 - предприятия бытового обслуживания в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м;
 - отделения полиции.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- теплицы;
- оранжереи;
- надворные постройки (бани, туалеты, сараи);
- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);
- резервуары для хранения воды;
- отдельно стоящий гараж на 1-2 легковые автомашины;
- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковые машины;
- открытая гостевая стоянка на 1 автомашину.

Ж-2 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами:

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- индивидуальные жилые дома, отдельно стоящие на одну семью 1-4 этажа с участком;
- личное подсобное хозяйство;
- многоквартирные дома не выше 4-х этажей, с участком и без участка;
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей фруктов;
- строения для содержания мелких животных (домашняя птица, кроликов и т. д.);
- сады, огороды;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- объекты культурно-бытового назначения (магазины);
- музеи, выставочные залы;
- спортплощадки;
- аптеки;
- поликлиники;
- пункты первой медицинской помощи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- банно-оздоровительные комплексы;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- теплицы;
- оранжереи;
- надворные постройки (бани, туалеты, сараи);
- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);

- резервуары для хранения воды;
- поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома без рентгеновского кабинета при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- магазин товаров первой необходимости на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- магазин товаров первой необходимости в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- отдельно стоящий или встроенный гараж на 1-2 легковые автомашины на земельных участках отдельно стоящих и блокированных жилых домов на одну семью;
- 1 отдельно стоящий или встроенный гараж или открытая стоянка для каждого трех жилых единиц на участке многоквартирного дома;
- отделения полиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов, в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия) в отдельно стоящем здании общей площадью не более 150 кв. м;
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельно стоящем здании площадью не более 120 кв. м;
- индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов, на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- кафе, закусочные, столовые (доготовочные, на полуфабрикатах без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- кафе, закусочные, столовые (доготовочные, на полуфабрикатах без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- индивидуальное обслуживание клиентов на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- индивидуальное обслуживание клиентов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 120 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров.

Ж-5 – Зона садово-дачных участков.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- садовые дома, без права регистрации в них;
- дачи;
- ведение садоводства, огородничества, пчеловодства.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:

- гостевые (бесплатные) автостоянки;
- спортивные площадки;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- сады, огороды, палисадники;
- индивидуальные гаражи или навесы на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- дом сторожа;
- здание органа управления объединения;
- торговые объекты.

ОД – ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные дома 2-3 этажей;
- многоквартирные жилые дома вдоль красных линий, только при условии размещения на 1 этаже нежилых объектов;
- квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на первом этаже или в пристроенном отдельно стоящем здании;
- жилые квартиры в зданиях многоцелевого использования, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, при условии обеспечения отдельного входа, таким образом, чтобы ни на одном этаже не смешивались разные виды использования (в зданиях общей площадью не более 1000 кв. м);
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- заведения среднего специального образования;
- высшие учебные заведения;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- театры, концертные залы;
- поликлиники;
- больницы, госпитали общего типа и специализированные;
- интернаты для престарелых;
- аптеки;
- пункты первой медицинской помощи;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- вокзалы железнодорожные, автобусные и речные;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- ипподромы;
- спортплощадки;
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
- пункты проката;
- банно-оздоровительные комплексы;
- магазины товаров первой необходимости;
- торговые центры, выставки товаров, в отдельно стоящих зданиях общей площадью до 5000 кв. м;
 - рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков);
 - кафе, закусочные, столевые;
 - индивидуальное обслуживание клиентов;
 - офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий при условии использования первого или нижних этажей под объекты коммерческого и некоммерческого назначения, обслуживающие население;
 - суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения;
 - издательства и редакционные офисы;
 - компьютерные центры;
 - телевизионные и радиостудии;
 - рекламные агентства;
 - объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м общей площади зданий общественного назначения;

- гаражи встроенные подземные или наземные в зданиях общей площадью более 400 кв. м, на участках площадью более 500 кв. м;
- спортплощадки;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- станции скорой помощи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общественные туалеты на участках не более 60 кв. м;
- отделения полиции;
- общественные туалеты на участках не более 60 кв. м.

П – ЗОНЫ ПРОМЫШЛЕННЫЕ, ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

П-1 - Коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пищевые предприятия заготовочные;
- тепловые электростанции и районные котельные, работающие на газовом и газо-

мазутном топливе (последний – как резервный);

- хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна;
- материальные склады;
- базы для сбора утильсырья;
- склады временного хранения утильсырья без переработки;
- предприятия по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10;
- автомобильные стоянки грузового и легкового транспорта;
- механизированные транспортные парки по очистке территории;
- стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта;
- стоянки специального транспорта по уборке улиц и территорий;
- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
- станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ);
- коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автобусные, троллейбусные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, представление в аренду автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта;
- мойки грузовых и легковых автомобилей;
- предприятия химчистки;
- прачечные;
- банно-прачечные комбинаты;
- ветлечебницы с содержанием животных;
- мусороперегрузочные станции;
- бани;
- пожарные депо;
- подстанции скорой помощи с громкоговорящей связью;
- закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, сельские кладбища;
- торговые комплексы, мелкооптовые рынки, продовольственные рынки и рынки промышленных товаров;
- мастерские и предприятия по ремонту бытовой техники, часов, обуви и т.д.;
- автоматические телефонные станции;
- голубятни;
- мини-пекарни производительностью не более 2500 кг/сут.;
- объекты торговли и общественного питания (стационарные и временные).

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:

- гостиницы;
- общежития, связанные с производством и образованием;
- заведения среднего специального образования;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- спортплощадки;
- аптеки;
- поликлиники;
- пункты первой медицинской помощи;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины товаров первой необходимости;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- банно-оздоровительные комплексы;
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков);
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;
- издательства и редакционные офисы с типографиями;
- компьютерные центры;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- станции скорой помощи;
- ветеринарные приемные пункты;
- общественные туалеты;
- отделения полиции.

П-2 – Производственные зоны

П-2а – Зоны предприятий и складов V-IV классов вредности (санитарно-защитные зоны – до 100 м).

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- промышленные предприятия и склады V- IV класса вредности, среди них:
- химические предприятия и производства;
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
- производства строительной промышленности;
- производства по обработке древесины;
- текстильные производства и производства легкой промышленности;
- производства по обработке животных продуктов;
- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
- коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- трамвайные, автобусные, троллейбусные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, представление в аренду автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- автозаправочные станции.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гостиницы;
- общежития, связанные с производством и образованием;
- заведения среднего специального образования;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- спортплощадки;
- аптеки;
- поликлиники;
- пункты первой медицинской помощи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины товаров первой необходимости;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- банно-оздоровительные комплексы;
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков);
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;
- издательства и редакционные офисы с типографиями;
- компьютерные центры;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- станции скорой помощи;
- ветеринарные приемные пункты;
- общественные туалеты;
- отделения полиции;
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- порты, причалы, портовые сооружения;
- крематории.

П-2б – Зоны предприятий и складов III класса вредности (санитарно – защитные зоны – до 300 м).

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- промышленные предприятия и склады III класса вредности, санитарно – защитная зона – 300 м, в том числе:
 - химические предприятия и производства;
 - металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
 - производства строительной промышленности;
 - производства по обработке древесины;
 - текстильные производства и производства легкой промышленности;

- производства по обработке животных продуктов;
- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
- коммерческие гаражи наземные и подземные; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- трамвайные, автобусные, троллейбусные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, представление в аренду автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- порты, причалы, портовые сооружения;
- автозаправочные станции;
- промышленные предприятия и склады V-IV класса вредности с санитарно – защитной зоной до 100 м, в том числе:
 - химические предприятия и производства;
 - металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
 - производства строительной промышленности;
 - производства по обработке древесины;
 - текстильные производства и производства легкой промышленности;
 - производства по обработке животных продуктов;
 - производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
 - сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- заведения среднего специального образования;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- спортплощадки;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины товаров первой необходимости;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков);
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- компьютерные центры;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- пункты первой медицинской помощи;
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- крематории;
- объекты военного назначения;
- аэродромы.

П-2в – Зоны предприятий и складов II-III классов вредности (санитарно-защитные зоны – до 500 м и более).

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- промышленные предприятия и склады II-I класса вредности, санитарно-защитная зона не более – 500 м, в том числе:
 - химические предприятия и производства;
 - металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
 - производства строительной промышленности;
 - производства по обработке древесины;
 - текстильные производства и производства легкой промышленности;
 - производства по обработке животных продуктов;
 - производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
 - сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
 - коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
 - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;
 - площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
 - трамвайные, автобусные, троллейбусные парки;
 - парки грузового автомобильного транспорта;
 - таксопарки, представление в аренду автомобилей;
 - авторемонтные предприятия;
 - порты, причалы, портовые сооружения;
 - автозаправочные станции;
 - промышленные предприятия и склады V-III класса вредности;
 - производства строительной промышленности;
 - производства по обработке древесины;
 - текстильные производства и производства легкой промышленности
 - производства по обработке животных продуктов;
 - производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
 - сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пункты первой медицинской помощи;
- издательства и редакционные офисы с типографиями;
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;
- заведения среднего специального образования;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры, выставочные залы;
- спортплощадки;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины товаров первой необходимости;

- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков);

- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- компьютерные центры;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- станции скорой помощи;
- общественные туалеты;
- отделения полиции;
- гостиницы;
- общежития, связанные с производством и образованием;
- высшие учебные заведения;
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- ветеринарные приемные пункты;
- крематории;
- аэродромы.

С – ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

С-1 – Зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими).

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пашни, сенокосы, пастища, залежи;
- земли, занятые многолетними насаждениями (сады, виноградники и т.д.).

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- огороды;
- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения;
- внутрихозяйственные дороги;
- древесно-кустарниковая растительность, предназначенная для защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений.

С-2 – Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- здания, строения, сооружения для животноводства;
- дачи, садоводческие кооперативы, личные подсобные хозяйства;
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- теплицы;
- оранжереи;
- резервуар для хранения воды;
- огороды;
- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения;

- внутрихозяйственные дороги;
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания.

P – ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

P-1 – Зона городских лесов, скверов, парков, бульваров, городских садов.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесопарки;
- тематические парки;
- зоопарки;
- ботанические сады;
- оранжереи, питомники;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- прогулочные аллеи, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- места для пикников, костров;
- пляжи;
- санитарная рубка и рубка ухода.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пункты первой медицинской помощи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- общественные туалеты;
- некапитальные строения для кафе и закусочных;
- зооуголки;
- торгово-развлекательные объекты;
- аквапарки;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- аттракционы;
- летние эстрады;
- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- культовые объекты;
- сезонные обслуживающие объекты;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

P-2 – Зона водных объектов (пруды, озера, водохранилища, пляжи).

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пляжи;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- аквапарки, цирки на воде, аттракционы;
- спортплощадки;
- тренировочные базы, спортивные школы;

- речные пассажирские павильоны, причалы, пристани;
- лодочные и спасательные станции.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1 место парковки легковых автомобилей на 1 га территории;
- пункты первой медицинской помощи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- общественные туалеты.

P-3 – Зона рекреационных объектов.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- лодочные станции, яхт-клубы;
- лыжные спортивные базы;
- водно-спортивные базы;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилые дома для обслуживающего персонала;
- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны;
- аттракционы;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- библиотеки;
- музеи, выставочные залы, галереи;
- торговые павильоны;
- сезонные обслуживающие объекты;
- банно-оздоровительные комплексы;
- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;
- объекты общественного питания;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

ОХ – ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

ОХ-1 – Зона памятников природы.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» и федеральным и областным законодательством в области охраны окружающей природной среды.

ОХ-2 – Зона территорий объектов культурного наследия.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются федеральным и областным законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

СН – ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН-1 – Зона размещения кладбищ, скотомогильников, крематориев.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- захоронения (для действующих кладбищ);
- колумбарии (для действующих кладбищ);
- мемориальные комплексы;
- дома траурных обрядов;
- бюро похоронного обслуживания;
- бюро-магазины похоронного обслуживания;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- культовые объекты.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- крематории (для действующих кладбищ);
- захоронения (для закрытых кладбищ);
- временные торговые объекты;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

СН-2 – Зона размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- полигоны твердых бытовых отходов;
- полигоны промышленных отходов;
- сборные пункты и мусоросортировочные предприятия;
- предприятия по утилизации отходов;
- объекты обслуживания; связанные с целевым назначением зоны;
- строения и сооружения для утилизации медицинских и других специальных отходов

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- строения и сооружения; связанные с основным разрешенным видом использования;
- строение для обслуживающего персонала;
- строения для обеспечения допуска и охраны;
- автостоянки для временного хранения грузовых и легковых автомобилей.

СН-3 – Зона размещения специальных объектов.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- военные городки и режимные зоны;
- запретные зоны;
- запретные районы.

Режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

P3 – РЕЗЕРВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Земельные участки, зарезервированные под будущее строительство объектов государственного и муниципального значения. Они включают в себя трассы будущих магистральных автодорог, газопроводы, водопроводы, объекты социальной и инженерной инфраструктуры и другие объекты общественного использования.

Статья 50. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Градостроительные регламенты по параметрам строительства в жилых зонах:

1.1. Ж-1 – Зона малоэтажной застройки индивидуальными домами;

1.1.1. Минимальная площадь участка 400 кв. м (в соответствии со сложившейся застройкой);

1.1.2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м (или в соответствии со сложившейся линией застройки).

1.1.3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

1.1.3.1. от границ соседнего участка до:

- основного строения – 3 м;
- хозяйственных и прочих строений – 1 м;
- открытой стоянки – 1 м;
- отдельно стоящего гаража – 1 м.

1.1.3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений В районах малоэтажной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарай, гараж, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило, 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы — не менее 15 м. Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м. Деревья и кустарники от границ соседнего придомового участка должны быть на расстоянии не менее:

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарников – 1 м.

1.1.3.3. Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльце, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

1.1.4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

1.1.5. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.
1.1.6. Коэффициент использования территории – не более 0,67.

1.1.7. Высота зданий.

1.1.7.1. Для всех основных строений:

- количество надземных этажей – до трех;
- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 10м;
- до конька скатной кровли – не более 15 м.

1.1.7.2. Для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м;
- до конька скатной кровли – не более 7 м.

1.1.7.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

1.1.8. Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

1.1.9. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения:

1.1.9.1. расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

1.1.10. Требования к ограждениям земельных участков:

1.1.10.1. со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными;

1.1.10.2. характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;

1.1.10.3. ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 2,0 м.

1.1.11. Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка – 1,94.

1.2. Ж-2 – Зона малоэтажной смешанной жилой застройки.

Размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры застройки в зоне Ж-2 указаны ниже по видам жилых домов.

В границах исторической части населенного пункта применяются дополнительные параметры, определенные Органом по охране памятников и изложенные в соответствующем разделе настоящих Правил.

Участки для отдельно стоящих односемейных жилых домов 1-4 этажей.

Минимальная площадь участка – 400 кв. м.

Минимальная глубина переднего двора – 3 м.

Минимальная глубина заднего двора – 3 м.

Минимальная ширина бокового двора – 3 м.

Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями – 6 м.

Максимальный процент застройки участка – 60%.

Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар) – 33 ед.

Максимальная высота стен – 9 м.

Максимальная высота здания – 12 м.

Максимальная застраиваемая площадь – 240 кв. м.

Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка – 1,94.

Участки для спаренных односемейных жилых домов 1-4 этажей.

Минимальная площадь участка – 400 кв. м.

Минимальная глубина переднего двора – 3 м.

Минимальная глубина заднего двора – 3 м.

Минимальная ширина бокового двора – 3 м.

Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями – 6 м.

Максимальный процент застройки участка – 65%.

Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар) – 33 ед.

Максимальная высота стен – 9 м.

Максимальная высота здания – 12 м.

Максимальная застраиваемая площадь – 260 кв. м.

Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка –

2.1.

Участки многоквартирных жилых домов в 2-4 этажа.

Минимальная площадь участка - $10,5 + n$ (n – ширина жилой секции) м.

Минимальный отступ от красной линии – 3 м.

Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 – этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4 этажных зданий) – 7,5 м

Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 - этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4 этажных зданий) – 8 м.

Минимальная суммарная ширина боковых дворов – 8 м.

Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 2-3-этажей и 5 м дополнительно для 4 этажных зданий) – 15 м.

Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м.

Максимальная высота здания – 15 м.

Максимальный процент застройки участка – 42%.

Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар) – 240 ед.

Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка –