Муниципальное средство массовой информации муниципального образования

сельское поселение Сентябрьский

**16 сентября**

**2019**

**года**

**№ 29/1**

***Бюллетень***

***СЕНТЯБРЬСКИЙ ВЕСТНИК***

**Официальный сайт администрации сельского поселения Сентябрьский:** [**http://sentyabrskiy.ru/**](http://sentyabrskiy.ru/)

**Оповещение о проведении публичных слушаний**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 91-па от 16.09.2019 года «О назначении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования сельское поселение Сентябрьский»

Оповещение о проведении публичных слушаний

На публичные слушания представляется проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования сельское поселение Сентябрьский.

Перечень информационных материалов: *проект решения Совета депутатов сельского поселения Сентябрьский «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования сельское поселение Сентябрьский, утвержденный решением Совета депутатов сельского поселения Сентябрьский от 16.02.2012 № 195 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Сентябрьский».*

Информационные материалы по проекту размещены на сайте

*http://sentyabrskiy.ru/*

Информационные материалы по теме публичных слушаний представлены на экспозиции по адресу*: Тюменская область, ХМАО-Югра, Нефтеюганский район, п.Сентябрьский, до10, помещение 1.*

Экспозиция открыта с  *16.09.2019* по 16*.11.2019*

(дата открытия экспозиции) (дата закрытия экспозиции)

Часы работы: *Понедельник, вторник 09:00 – 17:00, перерыв 13:00 - 14:00*

(дата, время)

На выставке проводятся консультации по теме публичных слушаний *ведущий специалист администрации сельского поселения Сентябрьский*

Собрание участников публичных слушаний состоится *05.11.2019 в 18:00 часов*

(дата, время)

по адресу: *Тюменская область, ХМАО-Югра, Нефтеюганский район, п.Сентябрьский, ДК «Жемчужина Югры», здание №66а*

Время начала регистрации участников *18:00*

(не менее чем за 30 мин. до начала собрания)

В период проведения публичных слушаний участники публичных слушаний имеют право представить свои предложения и замечания по обсуждаемому проекту посредством:

- записи предложений и замечаний в период работы экспозиции;

- выступления на собрании участников публичных слушаний;

- внесения записи в книгу (журнал) регистрации участвующих в собрании участников публичных слушаний;

- подачи в ходе собрания письменных предложений и замечаний;

- направления в течение недели со дня проведения собрания участников публичных слушаний письменных предложений, замечаний организатору.

Участники публичных слушаний проходят идентификацию. В целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

Номера контактных справочных телефонов организатора: *8(3463) 70-80-49*

Почтовый адрес организатора: *628330, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нефтеюганский район, п.Сентябрьский , дом10, помещение1.*

Электронный адрес организатора: [sentybrskyadm@mail.ru](mailto:sentybrskyadm@mail.ru).

Глава поселения А.В.Светлаков

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 91-па от 16.09.2019 года «О назначении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования сельское поселение Сентябрьский»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельского поселения Сентябрьский, руководствуясь решением Совета депутатов сельского поселения Сентябрьский от 23.03.2017 № 215 «Об утверждении Порядка организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании сельское поселение Сентябрьский», п о с т а н о в л я ю:

1. Назначить публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования сельское поселение Сентябрьский, согласно приложению к настоящему постановлению (далее – Проект), проводимые по инициативе Главы поселения.
2. Срок проведения публичных слушаний с 16.09.2019 по 16.11.2019.
3. Назначить собрание участников публичных слушаний на 05.11.2019, время начала – 18:00 часов по местному времени, место проведения публичных слушаний по адресу: п.Сентябрьский, здание ДК «Жемчужина Югры», д.66А.
4. Сформировать рабочую группу по организации и проведению публичных слушаний (далее – Рабочая группа) в следующем составе:

|  |  |
| --- | --- |
| А.В.Светлаков | * Глава сельского поселения Сентябрьский, председатель Рабочей группы. |
| Л.Ю.Солдаткина | * Ведущий специалист администрации, секретарь Рабочей группы |
| М.А.Надточий  По согласованию | * Заместитель главы поселения, заместитель председателя Рабочей группы.   - Представитель комитета по градостроительству администрации Нефтеюганского района. |

5.1. Организовать оповещение о проведении публичных слушаний Проекту планировки территории, в том числе на информационных стендах администрации сельского поселения Сентябрьский.

5.2. Организовать открытие экспозиции Проекта по адресу: Администрация сельского поселения Сентябрьский, п.Сентябрьский, д.10, помещение1 .

5.3. Определить перечень лиц, приглашаемых для выступлений на публичных слушаниях, и организовать их выступления на собраниях участников публичных слушаний и в средствах массовой информации (при необходимости).

5.4. Организовать и провести собрание участников публичных слушаний.

6. Участники публичных слушаний (граждане, постоянно проживающие   
на территории, в отношении которой подготовлен проект документации   
по планировке территории, правообладатели, находящиеся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства) в период проведения публичных слушаний (с 16.09.2019 по 16.11.2019) вправе вносить предложения и замечания, касающихся Проекта:

* в письменной или устной форме в ходе проведения собрания публичных слушаний;
* в письменной форме с указанием фамилии, имени, отчества, контактного телефона и адреса проживания (для физических лиц), с указанием наименования, основного государственного регистрационного номера, места нахождения и адреса (для юридических лиц) в письменном и (или) электронном виде в администрацию сельского поселения Сентябрьский по адресу: п.Сентябрьский, д.10, помещение1, телефон 8(3463)70-80-49, адрес электронной почты: [sentybrskyadm@mail.ru](mailto:sentybrskyadm@mail.ru);
* посредством записи в книге (журнале) учета посетителей при проведении экспозиции Проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

7. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию (обнародованию) в информационном бюллетене «Сентябрьский вестник» и размещению на официальном сайте органов местного самоуправления сельское поселение Сентябрьский в сети «Интернет».

8. Контроль за выполнением постановления оставляю за собой.

Глава поселения А.В.Светлаков

Приложение

к постановлению администрации сельского поселения Сентябрьский

от 16.09.2019 № 91-па

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СЕНТЯБРЬСКИЙ**

**ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ**

О внесении изменений в решение   
Совета депутатов сельского поселения

Сентябрьский от 16.02.2012 № 195 «Об утверждении

Правил землепользования и застройки

муниципального образования

сельское поселение Сентябрьский»

В соответствии со статьями 8, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельского поселения Сентябрьский, в целях приведения Правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения Сентябрьский в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации Совет депутатов сельского поселения Сентябрьский

р е ш и л:

1. Внести изменения в решение Совета депутатов сельского поселения Сентябрьский от 16.02.2012 № 195 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Сентябрьский» (с изменениямина 27.07.2017 № 228), изложив приложение к решению Совета депутатов в редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию (обнародованию) в информационном бюллетене «Сентябрьский вестник» (муниципальное средство массовой информации органов местного самоуправления поселения).

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

Глава поселения А.В. Светлаков

Приложение

к проекту решения Совета депутатов сельского

поселения Сентябрьский

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ СЕНТЯБРЬСКИЙ**

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки сельского поселения Сентябрьский (далее – Правила), наделенного Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югра (далее – автономный округ) от 25.11.2004 г. № 63–ОЗ «О статусе и границах муниципальных образований Ханты – Мансийского автономного округа - Югры» статусом сельского поселения (далее – поселение) в соответствии с ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства поселения, развития программы жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко - культурного наследия.

**Глава 1.**

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

*Владелец земельного участка, объекта капитального строительства* - российские и иностранные физические и юридические лица (в т.ч. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

*Временные объекты* - строения и сооружения (киоски, палатки, торгово-остановочные павильоны, торговые павильоны и др. объекты сферы торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автостоянки) ограниченного срока эксплуатации из разборных конструкций, не относящиеся к объектам капитального строительства;

*Государственная регистрация прав на земельный участок* - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на земельный участок в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

*Градорегулирование* - нормотворческая и оперативно-распорядительная деятельность органов государственной власти и местного самоуправления по формированию и изменению состояния объектов градостроительной деятельности;

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

*Градостроительная документация* – документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования и документация по планировке территорий;

*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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

*Градостроительный план земельного участка –* документ органа местного самоуправления поселения установленного образца, подготовленный в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий сведения о разрешенном использовании земельного участка и являющийся основанием для подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

*Границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций* – границы территорий, предназначенных и используемых для строительства и эксплуатации наземных и подземных инженерных сооружений и коммуникаций;

*Границы зон охраняемого природного ландшафта* – границы территорий, устанавливаемых для сохранения ценного архитектурно-природного ландшафта (рельефа, историко-градостроительной среды, зеленых массивов), с режимом регулирования градостроительной деятельности и нового строительства на этой территории;

*Технический заказчик* - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2.1 статьи 47](consultantplus://offline/ref=5554FF0FC3C99161B80F4BEDEF6A732C153A8AB2DB48C4AB1AE6803C408E2BF54D1D37ACB1EF3E1F5F6EBA09FEE62FD182D155B4A8CDMET3J), [частью 4.1 статьи 48](consultantplus://offline/ref=5554FF0FC3C99161B80F4BEDEF6A732C153A8AB2DB48C4AB1AE6803C408E2BF54D1D37ACB1E03B1F5F6EBA09FEE62FD182D155B4A8CDMET3J), [частями 2.1](consultantplus://offline/ref=5554FF0FC3C99161B80F4BEDEF6A732C153A8AB2DB48C4AB1AE6803C408E2BF54D1D37ACB1E13E1F5F6EBA09FEE62FD182D155B4A8CDMET3J) и [2.2 статьи 52](consultantplus://offline/ref=5554FF0FC3C99161B80F4BEDEF6A732C153A8AB2DB48C4AB1AE6803C408E2BF54D1D37ACB1E13F1F5F6EBA09FEE62FD182D155B4A8CDMET3J), [частями 5](consultantplus://offline/ref=5554FF0FC3C99161B80F4BEDEF6A732C153A8AB2DB48C4AB1AE6803C408E2BF54D1D37AFB0ED3F1F5F6EBA09FEE62FD182D155B4A8CDMET3J) и [6 статьи 55.31](consultantplus://offline/ref=5554FF0FC3C99161B80F4BEDEF6A732C153A8AB2DB48C4AB1AE6803C408E2BF54D1D37AFB0ED301F5F6EBA09FEE62FD182D155B4A8CDMET3J) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

*Застройщик* - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

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

*Зона регулирования застройки* – территория, окружающая охранную зону памятника, необходимая для сохранения или восстановления характера исторической планировки, пространственной структуры, своеобразия архитектурного облика поселения, для закрепления значения памятников в застройке или ландшафте, для обеспечения архитектурно-пространственного единства новых построек с исторически сложившейся средой;

*Зона охраняемого ландшафта* - территория, не вошедшая в состав охранных зон и зон регулирования застройки, устанавливаемая для сохранения ценного ландшафта - рельефа, растительности, т.е. факторов, которые определяют качество визуального образа архитектуры, местоположение господствующих в композиции зданий и сооружений, влияющих на целостность облика поселения;

*Красные линии* - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

*Линия регулирования застройки* - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений, сооружений преимущественно с отступом от красных линий и границ земельного участка;

*Межевание земель* - комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельных участков (землепользований), определению их местоположения и площади, выполняемых в соответствии с проектом границ земельного участка, составленного на основании решений проектов планировки, межевания и застройки территориальных образований поселения;

*Сельский населенный пункт* – первичная территориальная единица расселения людей, часть территории в границах сельского поселения, постоянно используемая для проживания и жизнедеятельности людей;

*Объект капитального строительства* - объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

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

*Объекты недвижимости (недвижимость, недвижимое имущество)* – земельные участки и объекты капитального строительства;

*Объекты социально-гарантированного минимума –* муниципальные объекты образования, здравоохранения, культуры, досуга, физической культуры и спорта, социального обслуживания в минимальном объеме, необходимом для удовлетворения соответствующих потребностей населения муниципального образования (детские сады, школы, больницы, дома культуры, отдыха и др.);

*Органы местного самоуправления* – Совет депутатов сельского поселения, Глава сельского поселения и Администрация сельского поселения;

*Подрядчик* - физическое или юридическое лицо, выполняющее по договору с заказчиком научно-исследовательские, изыскательские, проектные, строительные, ремонтно-восстановительные работы и другие виды градостроительной деятельности;

*Разрешение на строительство* - документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного [частью 1.1](consultantplus://offline/ref=1F282E1CABF893CA7270475114261ED12DECF5AB27B27E0AAAAB7B910B5C7B0A12C58D11528C00106C784B45FDFED8D2DA732AFECDACUBRBI) статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

*Сельское поселение* - один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (поселков, сел, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления

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

*Сервитут* *публичный* - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

*Территориальная зона* - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

*Торги* - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

*Черта сельского населенного пункта Сентябрьский* - границы земель сельского населенного пункта в составе границ поселения;

*Черта поселения (граница поселения) Сентябрьский* - внешние границы земель поселения, отделяющие эти земли от земель иных категорий;

*Элементы благоустройства* - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории.

.

**Статья 2. Сфера применения настоящих Правил**

1. Настоящие Правила разработаны на основании положений Конституции Российской Федерации, Гражданского, Градостроительного, Жилищного и Земельного кодексов Российской Федерации и других действующих федеральных законов, действующего законодательства автономного округа, Устава поселения.

2. Настоящие Правила являются местным нормативным правовым актом, регулирующим градостроительную деятельность на территории поселения.

3. Настоящие Правила устанавливают порядок территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, а также регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений.

4. Настоящие Правила действуют на территории поселения в пределах его черты, и обязательны для исполнения субъектами градостроительной деятельности.

**Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил**

1. Назначение настоящих Правил:

- введение градостроительных регламентов и обеспечение правовых гарантий по использованию недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, объектами капитального строительства, а также по изменению видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства в процессе их эксплуатации;

- создание условий для привлечения инвестиций в развитие недвижимости посредством предоставления возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедур торгов;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и создание условий для их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

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

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

2. Настоящие Правила включают в себя:

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

- карту градостроительного зонирования;

- специальную часть (градостроительные регламенты).

3. Порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) общие положения;

2) о внесении изменений в настоящие Правила;

3) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

4) о системе территориального планирования поселения;

5) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

6) о требованиях градостроительных регламентов к использованию территориальных зон;

7) о требованиях по охране окружающей среды и градостроительных ограничениях использования территорий поселения;

8) о подготовке и оформлении документов при предоставлении земельных участков на территории поселения;

9) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

10) о порядке установления и взимания земельных платежей;

11) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

12) об осуществлении муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель поселения.

4. На карте градостроительного зонирования отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения.

5. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

3) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

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

6. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным либо другим линиям градостроительного регулирования;

- границам земельных участков;

- границам черты сельского населенного пункта;

- границам черты поселения;

- естественным границам природных объектов;

- иным обоснованным границам.

7. На карте градостроительного зонирования отображаются также границы зон градостроительных ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения.

8. Для целей применения настоящих Правил в Приложении №1 к общей части настоящих Правил приведены отдельные извлечения из федеральных законов и иных нормативно-правовых актов РФ. Приложение №1 настоящих Правил не имеет прямого нормативного характера.

**Статья 4. Порядок утверждения настоящих Правил, внесения в них изменений**

1. Настоящие Правила разрабатываются Администрацией сельского поселения, рассматриваются на публичных слушаний с участием населения поселения и утверждаются решением Совета депутатов сельского поселения по представлению Главы сельского поселения.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила согласно Градостроительному кодексу РФ являются:

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

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

3. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется решением Совета депутатов сельского поселения на основании предложений:

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

2) органов исполнительной власти автономного округа в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

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

4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании специально создаваемой для этой цели Главой сельского поселения постоянно действующей комиссии по градостроительству и землепользованию, публичных слушаниях.

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

6. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета депутатов сельского поселения представляются:

- проект изменений с обосновывающими документами;

- заключение комиссии по градостроительству и землепользованию по подготовке проекта изменений в настоящие Правила;

- протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

**Статья 5. Цели и задачи градостроительной деятельности в поселении**

1. Основная цель градостроительной деятельности, включающей процесс территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, застройки и благоустройства территории поселения - создание безопасной, здоровой, функционально и пространственно сбалансированной среды жизнедеятельности жителей поселения, эффективного развития производства при обеспечении охраны и улучшения окружающей среды.

2. Главными задачами градостроительной деятельности в поселении являются:

- создание условий для устойчивого социально – экономического развития поселения;

- создание системы управления земельными ресурсами и недвижимостью;

- развитие жилищного строительства всех форм собственности;

- организация системы инженерного и транспортного обеспечения, благоустройство и озеленение территории, а также обеспечение условий экономии ресурсов;

- создание условий для обеспечения населения комплексом необходимых социальных услуг (в том числе обеспечение малоимущих жильем), объектами спортивного, культурного и бытового обслуживания, образования и здравоохранения;

- охрана окружающей среды, сохранение культурного наследия, предупреждение чрезвычайных ситуаций.

3. Приоритетными направлениями градостроительной деятельности на период реализации генерального плана поселения (10-15 лет) являются:

- регенерация жилищного фонда за счет сноса ветхой застройки, уплотнения и реконструкции существующей сохраняемой жилой застройки, с применением приемов переменной этажности, высокоплотной застройки;

- формирование общественного центра поселения с высоким уровнем социально-бытового и культурно-досугового обслуживания, отвечающим современным архитектурным и эстетическим требованиям;

- упорядочение инженерно-транспортной инфраструктуры, озеленение и благоустройство территории поселения;

**- формирование резервного фонда поселковых земель с целью привлечения инвестиций для эффективной реализации генерального плана.**

**Статья 6. Объекты градостроительной деятельности**

Объектами градостроительной деятельности в поселении являются:

- территория поселения в границах муниципального образования;

- территория населенного пункта;

- территориальные зоны;

- территории планировочных микрорайонов, кварталов поселения;

- земельные участки с возводимыми на них: зданиями и сооружениями; объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, временными сооружениями, в том числе элементами благоустройства;

- объекты капитального строительства.

**Статья 7. Субъекты градостроительной деятельности**

Субъектами градостроительной деятельности на территории поселения являются:

- органы государственной власти и органы местного самоуправления;

- физические и юридические лица.

**ГЛАВА 2.**

**ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 8. Полномочия Совета депутатов поселения в области землепользования и градостроительной деятельности**

К полномочиям Совета депутатов сельского поселения (далее – Совет депутатов поселения) в области землепользования градостроительной деятельности относятся:

1) принятие концепций и муниципальных целевых градостроительных программ развития поселения;

2) утверждение генерального плана поселения;

3) принятие нормативных правовых актов в области регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений, в том числе настоящих Правил;

4) утверждение схемы ценового зонирования территории поселения;

5) установление размеров земельного налога и арендной платы;

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

7) назначение и проведение местных референдумов по наиболее важным вопросам территориального развития поселения;

8) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов поселения в соответствии с федеральным законодательством и законодательством автономного округа.

**Статья 9. Полномочия Администрации поселения в области землепользования и градостроительной деятельности**

1. К полномочиям Администрации сельского поселения (далее – Администрация поселения) в области землепользования и градостроительной деятельности относятся:

1) разработка и реализация муниципальных целевых программ градостроительного планирования и рационального использования земель поселения, охраны земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

2) обеспечение эффективного планирования использования земель поселения;

3) предоставление и изъятие в установленном порядке земельных участков;

4) обеспечение контроля за использованием и охраной земель;

5) защита прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов;

6) утверждение градостроительной документации по планировке территории поселения;

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

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

9) содействие осуществлению контроля за охраной и использованием лесов, недр, атмосферного воздуха и животного мира, организации мероприятий по охране природы и улучшению экологической среды, рациональному использованию, сохранению и восстановлению природных ресурсов, а также строительству и реконструкции объектов охраны природы, содействие проведению комплексной независимой экологической экспертизы строящихся объектов, а также предприятий, загрязняющих почву, воздушный бассейн;

10) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;

11) взимание платы за землю;

12) иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов поселения в соответствии с федеральным законодательством и законодательством автономного округа.

2. В целях реализации полномочий Администрации поселения в области градостроительной деятельности Главой сельского поселения издаются муниципальные нормативные и индивидуальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

**Статья 10. Полномочия органа архитектуры и градостроительства в области землепользования и градостроительной деятельности**

К полномочиям органа архитектуры и градостроительства Администрации поселения (далее - орган архитектуры и градостроительства) в области землепользования и градостроительной деятельности относятся:

1) участие в разработке и реализации градостроительных разделов муниципальных целевых программ и программ социально-экономического развития поселения;

2) разработка проектов нормативных актов органов местного самоуправления поселения в области землепользования, архитектуры и градостроительства;

3) обеспечение подготовки, рассмотрения, согласования и представления на утверждение в установленном порядке градостроительной документации;

4) обеспечение подготовки и представление на утверждение градостроительных планов земельных участков;

5) организация разработки и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

6) выдача градостроительных заданий на подготовку градостроительной и проектной документации;

7) согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству территории поселения;

8) организация конкурсов на подготовку градостроительной и проектной документации, архитектурно-художественного оформления, благоустройства;

9) участие в подготовке:

- документов для проведения конкурсов и аукционов по предоставлению земельных участков для строительства;

- решений органов местного самоуправления поселения о предоставлении земельных участков для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

10) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в установленном законодательством порядке;

11) вынос в натуру красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;

12) информирование населения о состоянии среды жизнедеятельности и перспективах ее изменения;

13) рассмотрение заявлений, обращений граждан и юридических лиц по вопросам осуществления градостроительной деятельности и принятие по ним решений в пределах своей компетенции;

14) контроль за использованием и охраной земель поселения в пределах своей компетенции;

15) контроль за соблюдением законодательства Российской Федерации в области градостроительной деятельности и иных нормативных правовых актов в пределах своей компетенции;

16) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа архитектуры и градостроительства нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в соответствии с федеральным законодательством, законодательством автономного округа и Уставом поселения.

**Статья 11. Полномочия органа по управлению муниципальной собственностью Администрации поселения**

К полномочиям органа по управлению муниципальной собственностью Администрации поселения относятся (далее - орган по управлению муниципальной собственностью):

1) управление и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности;

2) участие в разработке нормативно-правовых актов местного самоуправления по вопросам регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений на территории поселения;

3) осуществление функций продавца земельных участков, заключение договоров купли-продажи земельных участков на территории поселения;

4) осуществление функций арендодателя земельных участков, заключение договоров аренды земельных участков;

5) контроль поступления арендной платы за пользование земельными участками;

6) подготовка и внесение предложений о размерах платежей за землю, о нормативной стоимости земельных участков;

7) выполнение мероприятий по разграничению государственной собственности на землю;

8) согласование перечней земельных участков, формируемых для целей разграничения государственной собственности на землю;

9) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа по управлению муниципальной собственностью нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в соответствии с федеральным законодательством, законодательством автономного округа и Уставом поселения.

**Статья 12. Полномочия комиссии по градостроительству и землепользованию Администрации** **поселения**

1. К полномочиям комиссии по градостроительству и землепользованию Администрации поселения (далее – комиссия) - коллегиального совещательного органа Администрации поселения для осуществления управления и распоряжения земельными участками на территории поселения относятся:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;

2) подготовка проекта изменений в настоящие Правила;

3) организация и проведение публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки;

4) рассмотрение заявлений о намерениях осуществить строительное изменение объекта капитального строительства;

1. 5) коллегиальное профессиональное обсуждение вопросов градостроительства и архитектуры, дизайна и благоустройства;
2. 6) рассмотрение и оценка проектов, реализуемых на территории поселения;

7) согласование места размещения и назначения объекта капитального строительства, включая индивидуальное жилищное строительство, на основе генерального плана поселения с учетом конкретной градостроительной ситуации, функционального назначения объекта и особенностей освоения земельного участка;

8) координация работы структурных подразделений Администрации поселения, органа архитектуры и градостроительства, муниципальных организаций по решению вопросов предоставления земельных участков для строительства;

9) иные полномочия, отнесенные к ведению комиссии нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в соответствии с федеральным законодательством, законодательством автономного округа и Уставом поселения.

2. Порядок создания и деятельности комиссии, ее персональный состав утверждаются постановлением Главы сельского поселения.

**ГЛАВА 3.**

**СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 13. Основные положения системы градостроительного планирования территориального развития поселения**

1. Система градостроительного планирования территориального развития поселения представляет собой деятельность по подготовке, принятию и реализации градостроительных решений, определяющих пространственную организацию поселения и влияющих на качество поселковой среды в её определенных экологических и социальных параметрах.

Система градостроительного планирования – система принятия решений, направленных на социально-экономическое, экологическое, инженерное и архитектурно-планировочное развитие поселения.

2. Основными задачами градостроительного планирования в поселении являются:

- привлечение инвестиций;

- упорядочение земельных отношений и оборота недвижимости;

- планомерный контроль экологической ситуации в поселении.

3. Основные виды градостроительного планирования: программирование, проектирование.

**Статья 14. Муниципальные целевые градостроительные программы**

1. Муниципальная целевая градостроительная программа – это комплекс мероприятий, направленных на достижение конкретной градостроительной цели, имеющей социальное, культурное, экономическое и техническое измерение, с определением состава и содержания мероприятий, объема необходимых финансовых и иных ресурсов, источников их поступления и механизмов реализации программных мероприятий.

2. Муниципальные целевые градостроительные программы разрабатываются в соответствии с утвержденным Главой сельского поселения планом реализации генерального плана поселения либо на основе документации градостроительных и экономических прогнозов. Финансирование муниципальных целевых градостроительных программ производится из средств бюджета поселения в пределах ассигнований, утвержденных на очередной финансовый год.

3. Обязательными являются следующие виды муниципальных градостроительных программ:

- программа по улучшению жилищных условий жителей поселения с учетом сноса ветхого жилья, строительства нового жилищного фонда;

- программа по благоустройству и озеленению территорий поселения;

- программа по размещению рекламы и визуальной информации;

- экологическая программа;

- программа по предотвращению чрезвычайных ситуаций;

4. По решению Совета депутатов поселения могут быть приняты другие муниципальные программы, направленные на улучшение среды жизнедеятельности жителей поселения.

**Статья 15. Градостроительная документация**

1. Градостроительное проектирование – это комплекс планировочных и иных мероприятий, направленных на реализацию целей управления поселением и градостроительного регулирования, осуществления инвестиционных программ в области планировки, застройки и благоустройства территорий поселения, реконструкции градостроительных комплексов зданий, сооружений, инженерных систем и природно-ландшафтных территорий поселения.

2. Цель градостроительного проектирования – решение текущих и перспективных градостроительных задач, совершенствование планировочной организации поселения и качества поселковой среды.

3. Градостроительная документация поселения подразделяется на:

- документ о территориальном планировании;

- документ градостроительного зонирования;

- документацию по планировке территорий.

4. Градостроительным документом территориального планирования поселения является генеральный план поселения.

5. Градостроительный документ о градостроительном зонировании разрабатывается в виде проекта Правил землепользования и застройки.

6. Градостроительная документация по планировке территории поселения определяет принципы и приемы пространственной организации застроенных и подлежащих застройке территорий поселения, а также конкретного размещения объектов капитального строительства и включает:

- проекты планировки частей территории поселения (планировочных микрорайонов, кварталов);

- проекты межевания территорий;

- градостроительные планы земельных участков,

а также:

- проекты застройки кварталов и других элементов планировочной структуры поселения, его частей;

- проекты благоустройства территории;

- проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки территории;

- схемы первоочередного строительства.

7. Согласованная в установленном порядке документация по планировке территории утверждается постановлением Главы сельского поселения.

8. Утвержденная документация по планировке территории поселения является основанием для регулирования землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 16. Планировочная организация территории поселения**

1. Планировочная организация территории поселения включает в себя следующие элементы:

- поселение;

- сельский населенный пункт;

- планировочный микрорайон;

- планировочный квартал;

- сформированный земельный участок.

2. Территория поселения определяется чертой (границей) муниципального образования.

3. Территория сельского населенного пункта определяется чертой (границей) сельского населенного пункта.

4. Планировочный микрорайон включает в себя межмагистральные территории или территории с явно выраженным определенным функциональным назначением. При определении границ планировочных микрорайонов на незастроенных территориях учитываются положения действующего генерального плана поселения и другой градостроительной документации.

5. Планировочный квартал включает территории, ограниченные жилыми улицами, бульварами, границами земельных участков промышленных предприятий и другими обоснованными границами. Планировочный квартал – это основной модульный элемент планировочного зонирования.

6. При формировании планировочной структуры границы всех территориальных образований должны проходить по красным линиям или другим линиям градостроительного регулирования. В случае если такие линии не утверждены, допускается установление условной границы. При утверждении соответствующей линии градостроительного регулирования, граница планировочного образования должна быть уточнена.

**Статья 17. Генеральный план поселения**

1. Управление территориальным развитием поселения осуществляется на основе генерального плана.

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

3. Генеральный план утверждается Советом депутатов поселения.

4. Решение о внесении изменений в генеральный план принимает Совет депутатов поселения в случае истечения срока реализации действующего генерального плана или возникновения других обосновывающих причин. Администрация поселения поручает органу архитектуры и градостроительства проведение конкурса на выполнение работ по корректировке генерального плана, и возлагает на него функции заказчика и организатора разработки проекта генерального плана.

5. Проект генерального плана до его утверждения подлежит обязательному согласованию в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации, с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти автономного округа, органами местного самоуправления Нефтеюганского района и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. После утверждения генеральный план подлежит опубликованию и приобретает законную силу для всех субъектов градостроительной деятельности в границах поселения.

**Статья 18. Реализация генерального плана поселения**

Реализация генерального плана поселения осуществляется на основании плана реализации генерального плана поселения, который утверждается Главой сельского поселения в течение трех месяцев со дня утверждения генерального плана либо со дня внесения изменений в генеральный план.

**Статья 19. Проекты планировки территориальных образований поселения**

1. Проекты планировки территориальных образований разрабатываются в соответствии с установленными генеральным планом поселения элементами планировочной структуры на основе муниципальных целевых градостроительных программ и содержат конкретные мероприятия по изменению среды жизнедеятельности отдельных частей поселения.

2. Проекты планировки территориальных образований устанавливают: красные линии и линии регулирования застройки и использования земель, мероприятия по инженерной подготовке территории, благоустройству и охране окружающей среды; функциональное зонирование территории; границы территорий государственной, муниципальной, частной и иных форм собственности; социально необходимый состав и размещение объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания населения; организацию транспортного обслуживания; трассы магистральных инженерных коммуникаций; поперечные профили улиц, иные положения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

3. В проектах планировки могут быть подготовлены предложения по объемно-пространственному и архитектурно-художественному решению застройки, режиму использования зон охраны памятников истории и культуры.

4. Утвержденные проекты планировки являются основой для разработки проектов застройки отдельных земельных участков, проектов транспортных магистралей и узлов, внемикрорайонных инженерных сетей и сооружений.

**Статья 20. Проекты межевания территорий**

1. Проекты межевания территорий разрабатываются для застроенных и подлежащих застройке территорий в границах установленных красных линий кварталов, границах земельного участка, подлежащего делению.

2. Проекты межевания территорий могут разрабатываться в составе проектов планировки территориальных образований и проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры поселения.

3. Проектами межевания застроенных территорий устанавливаются границы и определяются размеры земельных участков с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действующих на период застройки указанных территорий.

4. Если в процессе разработки проекта межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории выделяются для дополнительного использования при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительным регламентам и формируют резервный фонд поселковых земель с целью резервирования этих участков для государственных и муниципальных нужд, а также для наполнения открытого рынка недвижимости и стимулирования инвестиционных процессов.

5. Нормы предоставления земельных участков вновь осваиваемых территорий устанавливаются в соответствии с настоящими Правилами и градостроительными нормативами.

**Статья 21. Градостроительные планы земельных участков**

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

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

**Статья 22. Линии градостроительного регулирования**

1. Линии градостроительного регулирования – границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями.

2. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки, межевания и застройки территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

3. На территории поселения действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии;

- линии регулирования застройки;

- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений, и коммуникаций;

- границы зон охраняемого природного ландшафта.

**Статья 23. Заказчики и исполнители градостроительной документации**

1. Заказчиком на подготовку градостроительной документации о территориальном планировании и градостроительном зонировании территории поселения является Администрация поселения или уполномоченный ею орган архитектуры и градостроительства.

2. Заказчиком на подготовку градостроительной документации по планировке территории поселения могут быть:

- Администрация поселения;

- орган архитектуры и градостроительства;

- юридические и физические лица по согласованию с Администрацией поселения.

3. Подготовка градостроительной документации по планировке территории поселения осуществляется на основании градостроительного задания, выданного органом архитектуры и градостроительства.

4. Исполнителем градостроительной документации может быть юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым действующим законодательством к лицам, осуществляющим подготовку градостроительной документации.

**Статья 24. Подготовка, согласование, экспертиза и утверждение градостроительной документации поселения**

Подготовка, согласование, экспертиза и утверждение градостроительной документации поселения осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации и автономного округа.

**ГЛАВА 4.**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 25. Градостроительный регламент**

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

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

3. В описание градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны включаются:

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

- основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

- особые условия реализации регламента.

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

5. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;

Настоящими Правилами условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются в связи с детальной проработкой градостроительных регламентов.

7. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

8. Параметры (минимальные и/или максимальные) разрешенного использования могут включать:

— показатели площади и линейных размеров (минимальных и/или максимальных) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

— минимальные размеры отступов от границ земельных участков, фиксирующие место допустимого размещения построек (пятно застройки), за пределами которого возводить здания, строения, сооружения запрещено;

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

— максимальный процент плотности застройки в границах земельных участков, определяемый как отношение суммарной площади участка, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участка;

— минимальный процент озеленения для территорий поселения;

— показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования.

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

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

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

12. В отдельных случаях могут быть установлены особые градостроительные требования к использованию территориальных зон или их частей по дополнительным направлениям:

- архитектурно - художественный облик застройки (стилевое единство; материал и конструкции; характер кровли; цветовое решение фасадов; устройство мансардных этажей; устройство нежилых первых этажей в жилых домах);

- инженерная подготовка и инженерное обеспечение (водопонижение; поверхностный водоотвод; коммуникационные коридоры; централизованные системы жизнеобеспечения; автономные системы жизнеобеспечения и т.д.);

- благоустройство и озеленение (материал элементов благоустройства; материал мощения; использование крупномерного посадочного материала и т.д.);

- визуальная информация и реклама (размещение на зданиях с применением существующих конструкций; использование отдельно стоящих рекламоносителей; требования к цветовому и светодинамическому решению в оформлении витрин, фасадов);

- особые условия организации градостроительного процесса (проектирование и строительство на конкурсной основе; создание товариществ собственников на комплексное освоение территорий, изучение общественного мнения; обязательная разработка градостроительной документации (проект застройки), обсуждение на совещательном коллегиальном органе по вопросам архитектуры и градостроительства и т.д.).

13. Согласование и утверждение градостроительного регламента осуществляется в составе карты градостроительного зонирования как ее неотъемлемая часть.

14. Исполнение требований градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительной деятельности.

15. Градостроительные регламенты для территории поселения содержатся во 2-й (специальной) части настоящих Правил.

**Статья 26. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон**

1. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельный участок и иные объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

3. Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается Администрацией поселения.

4. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

**Статья 27. Виды территориальных зон**

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

- особенностей расположения и условий развития поселения, частей его территории;

- возможности территориального сочетания различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- функциональных зон, определенных генеральным планом поселения;

- видов территориальных зон, определенных настоящими Правилами при осуществлении градостроительного зонирования.

2. Виды территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования:

- жилые зоны;

- общественно - деловые зоны;

- производственные зоны;

- зоны инженерной инфраструктуры;

- зоны транспортной инфраструктуры;

- рекреационные зоны;

- зоны сельскохозяйственного использования;

- зоны специального назначения.

3. На карте градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. На территории сельского поселения осуществление такой деятельности не планируется, необходимости установления указанных территорий не выявлено.

**Статья 28. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон**

1. Жилые зоны (код зоны 1 ЖЗ)предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами, жилыми домами мобильного типа.

2. В жилых зонах может допускаться в качестве вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, и иные вредные воздействия).

3. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60 % территории. До 40% территории допускается использовать для размещения вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования объектов.

4. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, автостоянки, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с нормативами и проектной документацией относятся к основным видам разрешенного использования жилых зон.

5. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом, в случае если до 40 % территории используется не в соответствии с ее основным назначением.

6. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения входов со стороны красных линий улиц или границ земельно-имущественных комплексов и организации загрузочных площадок. При организации загрузочных площадок запрещается использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается настоящими Правилами в соответствии с градостроительными регламентами жилых зон.

7. Субъектами землепользования объектов жилого назначения являются собственники, товарищества собственников жилья, организации, уполномоченные органами местного самоуправления или предприятия и организации, в собственности которых находятся данные объекты. Землепользователи обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь подземные сооружения.

8. Заказчикам жилищного строительства земельные участки предоставляются в аренду либо в собственность на период строительства. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка, разработанным в составе или на основе проекта планировки. По окончании строительства земельные участки предоставляются собственникам жилья в аренду либо в собственность.

9. Предоставление земельных участков под многоквартирное жилищное строительство осуществляется на торгах.

10. Жилые здания с квартирами на первом этаже следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.

11. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по образцовым (типовым) проектам, согласованным в установленном порядке органом архитектуры и градостроительства.

12. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

13. Перечень мероприятий по обеспечению доступности среды жизнедеятельности для инвалидов и маломобильных групп населения обязательных к исполнению всеми субъектами градостроительной деятельности, осуществляющих свою деятельность по проектированию, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капительного строительства, объектов благоустройства на территории муниципального образования сельское поселение Сентябрьский, устанавливать по действующим техническим регламентам.

**Статья 29. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон**

1. Общественно - деловые зоны (код зоны 2 ОДЗ)предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно - исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. Общественно - деловые зоны могут подразделяться на зоны: административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного назначения, здравоохранения, социального обеспечения.

3. Объекты, размещаемые в территориальной зоне должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

4. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

5. Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.

6. Строительство на территориях лечебно-оздоровительных зон объектов, не связанных с лечебно-оздоровительным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом, запрещается.

7. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

8. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

9. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

10. Перечень мероприятий по обеспечению доступности среды жизнедеятельности для инвалидов и маломобильных групп населения обязательных к исполнению всеми субъектами градостроительной деятельности, осуществляющих свою деятельность по проектированию, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капительного строительства, объектов благоустройства на территории муниципального образования сельское поселение Сентябрьский, устанавливать по действующим техническим регламентам.

**Статья 30. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон**

1.Производственные зоны (код зоны 3 ПР) предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. В санитарно - защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

3. При застройке промышленных, производственно-технических и коммунально-складских зон должно обеспечиваться рациональное и эффективное землепользование с соблюдением утвержденных градостроительных регламентов.

4. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

5. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

6. На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения(столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).

7. Земельные участки, на которых расположены предприятия, являющиеся источником повышенной опасности, должны быть огорожены.

8. Проекты строительства производственных объектов должны предусматривать эффективное использование территории и подземного пространства, плотность застройки должна соответствовать нормативной.

9. Проектом строительства производственных объектов должны предусматриваться: создание санитарно-защитных зон, обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и хранение природного слоя почвы, рекультивация.

10. Администрация поселения вправе на договорной основе в соответствии с бюджетным законодательством привлекать средства промышленных предприятий, независимо от их ведомственной подчиненности и форм собственности, на строительство магистральных инженерных сооружений, дорог, культурно-бытовых объектов, благоустройство и другие нужды, связанные с развитием поселения.

**Статья 31. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры**

1.Зоны инженерной инфраструктуры (код зоны 4 ИЗ) предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

**2. Включение земельных участков в состав зоны инженерной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального (целевого) назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.**

**3. Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.**

4. Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования автономного округа, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения, в том числе:

1) объектов энергетических систем регионального значения;

2) объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

3) линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;

4) иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления определенных федеральными законами и законами автономного округа полномочий автономного округа.

**5.** Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.

6. При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.

7. При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом архитектуры и градостроительства по представлению проектных материалов заказчиком.

8. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

9. Владельцы подземных и наземных коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим (эксплуатируемым) им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган архитектуры и градостроительства документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и эксплуатацией.

10. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

* разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;
* исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до приема их в эксплуатацию.

11. Проектная документация на строительство инженерных сетей разрабатывается по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании градостроительного плана земельного участка, утвержденного органом архитектуры и градостроительства.

12. При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

13. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на реальной современной топографической основе М 1:500, выданной или согласованной органом архитектуры и градостроительства.

14. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией и соответствующим нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

15. Земляные работы, связанные с текущим ремонтом инженерных коммуникаций, могут производиться только после получения ордера на производство земляных работ в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

16. Финансирование строительства внутриквартальных и магистральных сетей, головных и концевых инженерных сооружений осуществляется из бюджетов всех уровней, внебюджетных источников, средств заказчиков (инвесторов), а также из средств энергоснабжающих организаций, направляемых на развитие собственной материальной базы.

**Статья 32. Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры**

1. Зоны транспортной инфраструктуры (код зоны 5 ТЗ) предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, крупных транспортных развязок, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных и наземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах поселкового общественного транспорта).

3. Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории, с поселковыми транспортными магистралями и разрабатываются в составе проекта планировки или межевания квартала (микрорайона). При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

4. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счет федерального, окружного или поселкового бюджета, расходы по выносу из зон строительства инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на балансе предприятий, организаций и учреждений, предусматриваются в рамках реализуемых проектов.

5. Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного транспорта и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

**Статья 33. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон**

1.В состав зон рекреационного назначения (код зоны 6 РЗ) могут включаться зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

3. Для обеспечения режима функционирования рекреационных территорий могут устанавливаться охранные зоны с запрещением в пределах этих зон деятельности, отрицательно влияющей на природные комплексы охраняемых территорий. Границы охранных зон устанавливаются генеральным планом и фиксируются на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

4. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

**Статья 34. Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования**

1. В состав зон сельскохозяйственного использования (код зоны 7 СХЗ) могут включаться зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2. Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.

3. Земельные участки, входящие в состав зон сельскохозяйственного использования могут быть предоставлены государственным и муниципальным сельскохозяйственным предприятиям, опытно-производственным, учебным, учебно-опытным и учебно-производственным хозяйствам для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

4. Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам во временное пользование для огородничества, сенокошения и других аналогичных целей, не связанных со строительством.

5. Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой функциональной зоны, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для конкретных территорий поселения.

6. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

**Статья 35. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения**

1.Зоны специального назначения (код зоны 8 СНЗ) предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ, крематориев), а также складирования и захоронения отходов.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения могут быть предоставлены только лицам, осуществляющим соответствующую деятельность.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, а также специальных нормативов.

4. В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами.

5. Земельные участки в пределах таких охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном законом порядке.

**Статья 36. Требования к благоустройству территории и дизайну поселковой среды**

1. Для создания эстетически полноценной среды поселения следует широко использовать архитектурно-художественные и дизайнерские средства: светоцветовое решение, монументально-художественное оформление, малые архитектурные формы и т.д.

2. Все проекты благоустройства общественных территорий поселения разрабатываются в соответствии с действующими строительными нормами, другими нормативными документами. Необходимость согласования проектов благоустройства с заинтересованными органами государственного надзора и контроля, инженерными и коммунальными службами, а также собственниками земельных участков, чьи интересы затрагиваются проектом, определяется органом архитектуры и градостроительства.

3. Юридические и физические лица, эксплуатирующие на правах собственника, владельца или арендатора здания или сооружения в границах предоставленных им участков несут полную ответственность за осуществление всех предусмотренных соответствующей проектной документацией и предписаниями соответствующих служб Администрации поселения мероприятий по благоустройству территорий, содержат в порядке территорию в границах предоставленных земельных участков, а также несут ответственность за сохранность зеленых насаждений на территории в границах предоставленных земельных участков.

4. На наиболее значимых с точки зрения формирования образа поселения территориях (общественно-деловых зон, территориях центральных улиц, скверов и парков и т.д.) проекты размещения временных объектов и малых архитектурных форм: летних кафе, торговых павильонов, киосков, остановочных пунктов, опор освещения, скамеек, стендов, скульптуры, ограждений, рекламы и других элементов, а также проекты монументально-художественного оформления зданий и сооружений (включая промышленные и коммунальные объекты) и праздничного оформления поселения рассматриваются на комиссии и утверждаются Администрацией поселения. На других территориях поселения аналогичные проектные предложения согласовываются с органом архитектуры и градостроительства и утверждаются заказчиком.

5. Освещение улиц, площадей, подсветка отдельных зданий и сооружений осуществляется в соответствии с требованиями заданий, выдаваемых органом архитектуры и градостроительства.

6. Собственники, пользователи, владельцы и арендаторы зданий, строений и сооружений обязаны осуществлять ремонт и окраску фасадов зданий исключительно по разработанным паспортам цветового решения фасадов. В случае утраты паспорта либо изменения цветового решения здания, строения или сооружения вновь разработанный паспорт цветового решения фасада согласовывается органом архитектуры и градостроительства. За выполнение отделки фасадов зданий, строений и сооружений без паспорта или с нарушением решений, указанных в паспорте, собственники, пользователи, владельцы и арендаторы привлекаются к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

7. Приемка законченных работ по благоустройству производится комиссией с участием представителей органа архитектуры и градостроительства, органа управления поселковым хозяйством Администрации поселения.

8. Содержание элементов благоустройства определяется Правилами благоустройства и содержания территории поселения, утверждаемыми решением Совета депутатов поселения. Размещение объектов наружной рекламы регламентируется Положением о порядке размещения наружной рекламы в поселении, утверждаемым решением Совета депутатов поселения.

**Статья 37. Требования к озеленению территории сельского населенного пункта**

1. Зеленые насаждения, располагаемые в пределах черты населенного пункта, формируют единую систему озеленения поселения, в которую включаются: парки, сады, скверы, бульвары, озеленение улиц, зеленые насаждения на участках поселковых объектов (озеленение общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение ограниченного пользования), санитарных, кладбищ и пр. (озеленение специального назначения).

2. Формирование новых объектов озеленения общего пользования, а также реконструкция существующих осуществляется по специальным проектам на основе задания, выдаваемого органом архитектуры и градостроительства и согласуемого с соответствующими муниципальными организациями поселкового хозяйства и структурными подразделениями Администрации поселения.

3. При организации застройки территорий необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану от неорганизованного использования в процессе строительства.

4. При невозможности сохранения зеленых насаждений в смете на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

5. При проектировании прокладки инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение подеревной съемки в зоне 5 м от оси коммуникации.

6. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

- в парках, садах, бульварах - на владельцев территорий;

- на улицах перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках - на руководителей жилищно-эксплуатационных участков, жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, арендаторов строений и владельцев земельных участков;

- на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;

- на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку - на руководителей организаций и граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ - на руководителей подрядных организаций и граждан.

7. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений на предоставленном земельном участке, а также непринятие мер охраны, находящихся в их ведении зеленых насаждений виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

**Статья 38. Требования к инженерной подготовке и инженерной защите территорий**

1. Инженерная подготовка территории поселения осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки территории поселения является защита территории от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов, затопления и подтопления во время половодий и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории предусматриваются во всех видах градостроительной и проектной документации.

3. Для защиты от затопления во время половодий и паводков застроенных территорий могут разрабатываться специальные муниципальные программы, которые обязательно должны включать мероприятия по благоустройству и озеленению территорий.

**ГЛАВА 5.**

**ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 39. Охрана окружающей среды**

1. Охрана окружающей среды обеспечивается системой мер экологического контроля на стадиях проектирования, строительства объектов капитального строительства и их эксплуатации в соответствии с федеральным законодательством.

2. Подготовка градостроительной документации должна осуществляться с соблюдением требований охраны окружающей природной среды и учетом последствий негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и здоровье человека.

3. Соблюдение природоохранных требований при проектировании объектов любого назначения обеспечивается системой государственной экологической экспертизы и обязательным представлением проекта в органы государственного санитарно-эпидемиологического надзора, охраны окружающей среды и природных ресурсов.

**Статья 40. Виды зон градостроительных ограничений и зон особого градостроительного регулирования**

1. Градостроительные ограничения - требования, ограничивающие градостроительную деятельность в конкретном территориальном образовании.

2. Основу градостроительных ограничений составляют:

- территории с ранее установленным правом на их градостроительное использование;

- санитарно-защитные зоны;

- охранные зоны и зоны влияния (полосы отчуждения) объектов инженерной инфраструктуры;

- охранные зоны и зоны влияния (полосы отчуждения) объектов транспортной инфраструктуры;

- иные территории с установленными ограничениями в соответствии с действующим законодательством.

3. Градостроительные ограничения устанавливаются настоящими Правилами на основе материалов комплексной оценки территории, разрабатываемых в составе генерального плана поселения.

4. В поселении особому градостроительному регулированию подлежит градостроительная деятельность в отношении следующих территорий:

* зон санитарной охраны источников водоснабжения;
* территории промышленных предприятий, сельскохозяйственных объектов и объектов коммунально-складского назначения и их санитарно-защитных зон;
* территории автостоянок и гаражей;
* территории линий электропередачи, объектов теплоснабжения и канализационных сооружений;
* территории объектов складирования и захоронения отходов.

**Статья 41. Санитарно-защитные зоны производственных, коммунальных, транспортных и других объектов**

1. Санитарно-защитные зоны - территории, отделяющие объекты производственных предприятий, являющихся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн, радиочастот, статического электричества, ионизирующих излучений от жилой застройки. В данных зонах не допускается размещение спортивных сооружений, парков, детских учреждений, школ, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

2. В соответствии с СанПиН 2.2. 1/2. 1.1.1200 - 03 - «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация сооружений и иных объектов», утвержденными Постановлением Минздрава России от 10.04.2003 г. № 38 для предприятий, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, потенциально опасными для человека, в зависимости от мощности и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов, устанавливаются следующие размеры санитарно-защитных зон:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта** | **Размер СЗЗ, м** |
| 1 | Свалка ТБО | 500 |
| 2 | Забойный цех | 300 |
| 3 | Насосная станция, водозабор | 100-200 |
| 4 | Вертолетная площадка | 100 |
| 5 | Звероферма | 100 |
| 6 | Пилорама | 100 |
| 7 | Склад ГСМ | 100 |
| 8 | РММ, гаражи, склад ГСМ | 100 |
| 9 | Котельная №1 | 50 |
| 10 | Котельная №2 | 50 |
| 11 | Дизельная электростанция | 50 |
| 12 | Коровник | 50 |
| 13 | Теплая стоянка (гаражи) | 50 |
| 14 | Причал | 50 |
| 15 | Склад | 50 |
| 16 | Кладбище | 50 |
| 17 | Баня | 25 |
| 18 | Пекарня | 25 |
| 19 | Пожарная часть | 25 |
| 20 | Прачечная | 25 |
| 21 | Продуктопровод | 20 |
| 22 | Индивидуальные гаражи | 15 |
| 23 | ЛЭП | 10 |

3. Порядок установления санитарно–защитных зон регламентируется действующим законодательством, санитарными нормами и правилами.

**Статья42. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры**

1. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры на землях, прилегающих к данным объектам, могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

2. Порядок установления охранных зон, их размеров и режим пользования землями охранных зон определяются для каждого вида объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 43. Охранные зоны объектов транспортной инфраструктуры**

1. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов транспортной инфраструктуры, безопасности населения на землях, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

2. Порядок установления охранных зон, их размеров и режима пользования землями охранных зон определяются для каждого вида транспорта в соответствии с действующим законодательством.

3. Земли охранных зон транспорта находятся в пользовании других землепользователей и используются ими с соблюдением установленных ограничений.

**Статья 44. Зоны обременения сервитутами**

1. Администрация поселения вправе устанавливать применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев по использованию этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд.

2. По решению Администрации поселения в соответствии с проектами межевания территорий устанавливаются зоны обременения публичными сервитутами.

3. Границы территорий действия сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков, входящих в состав исходно-разрешительной документации на строительство.

4. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

**ГЛАВА 6.**

**РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 45. Основы землепользования в поселении**

1. Земельные участки, расположенные на территории поселения, используются и охраняются как основа жизни и деятельности людей и относятся к категории земель поселений.

2. Использование земель поселения должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения поселения.

3. Действие настоящих Правил распространяется на все земли, расположенные на территории поселения.

4. Нормы настоящих Правил, регулирующие осуществление органами местного самоуправления полномочий собственника земельных участков, применяются в отношении земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

**Статья 46. Собственность на землю**

1. В соответствии с федеральным законодательством земли государственной собственности на территории поселения подлежат разграничению на собственность Российской Федерации, собственность автономного округа и муниципальную собственность, за исключением земельных участков, находящихся в частной собственности.

2. В соответствии с законодательством Российской Федерации земли в границах поселения могут находиться в частной собственности.

**Статья 47. Торги (конкурсы, аукционы) по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков**

1. Продажа земельных участков, находящихся на территории поселения, или права на заключение договора аренды земельного участка юридическим и физическим лицам осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

2. Предметом торгов является сформированный в установленном законодательством порядке земельный участок с установленными границами.

3. Организатором торгов выступает орган по управлению муниципальной собственностью.

4. В случае проведения торгов по продаже земельных участков договор купли-продажи с победителем заключается органом по управлению муниципальной собственностью. При проведении торгов по продаже права аренды земельного участка соответствующий договор аренды с победителем торгов заключается органом по управлению муниципальной собственностью.

5. Договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов при предоставлении земельных участков:

- занятых объектами капитального строительства и необходимых для их использования (эксплуатации) собственникам таких объектов;

- для целей, связанных с обеспечением деятельности органов государственной власти Российской Федерации, автономного округа и органов местного самоуправления;

- для целей реализации муниципальных целевых программ поселения.

**Статья 48. Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. В случаях, когда федеральными законами не устанавливается обязательность отчуждения земельного участка, предоставление в аренду является основной (преимущественной) формой распоряжения землями, находящимися на территории поселения.

2. Земельные участки, расположенные на территории поселения, могут быть предоставлены в аренду физическим и юридическим лицам в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

3. При предоставлении земельного участка в аренду фактическое использование этого земельного участка может быть изменено в целях приведения его в соответствие с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.

4. При изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд у арендаторов, выкупивших право на заключение договора аренды, наряду с другими затратами, убытками, возмещению подлежит внесенная за право на заключение договора аренды сумма в части, приходящейся на неиспользованный срок договора.

**Статья 49. Срок договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. Срок договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований градостроительных регламентов, а также сроков освоения территории, на которой расположен земельный участок.

2. Земельные участки, на которых расположены не являющиеся объектами капитального строительства строения, сооружения (временные объекты), передаются исключительно в аренду на срок не более одного года с правом последующего продления в случае необходимости.

3. Договор аренды земельного участка, занятого объектом капитального строительства, заключается в соответствии с действующим гражданским законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Срок договора аренды земельного участка определяется по соглашению сторон и не может превышать 49 лет.

**Статья 50. Резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Для муниципальных нужд поселения резервируются и при необходимости изымаются (в том числе путем выкупа):

а) земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, скверами, бульварами, пляжами и другими объектами, не подлежащими приватизации;

б) территории, предназначенные для развития инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры поселения в соответствии с генеральным планом поселения, другой градостроительной документацией;

в) территории, относящиеся к памятникам природы;

г) земельные участки, занятые муниципальными унитарными предприятиями, в отношении которых принято решение о ликвидации;

д) земельные участки из резервного фонда поселковых земель, границы которых установлены проектами межевания, разработанными в соответствии с картой градостроительного зонирования настоящих Правил;

е) иные земельные участки, в том числе изъятые в установленном порядке для муниципальных нужд, необходимые для реализации целевых программ поселения, а также других мероприятий.

2. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается Администрацией поселения в виде акта резервирования земель для нужд поселения.

3. Форма акта о резервировании земель для муниципальных нужд устанавливается Администрацией поселения, если окружным законом не установлено иное. Формирование земельных участков и определение территорий, резервируемых для муниципальных нужд, осуществляются за счет средств бюджета поселения.

**Статья 51. Общий порядок подготовки и оформления документов при предоставлении земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, генеральным планом поселения, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения на торгах (конкурсе, аукционе).

2. Торги (конкурсы, аукционы) могут проводиться по инициативе Администрации поселения либо на основании поданных заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

3. Решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе Администрации поселения принимаются комиссией по представлению органа архитектуры и градостроительства.

Комиссия вправе одновременно с принятием положительного решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) принять решение о проведении повторных торгов (конкурса, аукциона) в случае поступления только одной заявки на участие в торгах (конкурсе, аукционе) или не поступления заявок в пределах установленного срока, либо о заключении договора аренды земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в случае подачи только одной заявки на участие в аукционе.

4. В случае принятия комиссией положительного решения орган архитектуры и градостроительства обеспечивает за счет средств бюджета поселения в установленном законодательством порядке:

- подготовку градостроительного плана соответствующего земельного участка, его утверждение;

- проведение землеустроительных работ по межеванию земельного участка и установлению его границ на местности;

- публикацию в местных средствах массовой информации, размещение на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов);

- государственный кадастровый учет земельного участка;

- организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, либо принятие решения о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в случае поступления только одной заявки;

- подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов), подготовку и представление Главе сельского поселения для подписания договора купли-продажи или аренды земельного участка с победителем торгов (конкурсов, аукционов), либо подготовку и представление Главе сельского поселения для подписания договора аренды земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

5. Заинтересованные в предоставлении земельных участков для строительства лица обращаются с заявлением на имя Главы сельского поселения, в котором указываются: наименование заявителя, документы, удостоверяющие личность гражданина или подтверждающие государственную регистрацию юридического лица, обоснование примерного размера и предполагаемое местоположение земельного участка, функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта, испрашиваемое право на земельный участок.

6. Заявления лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков для строительства, в недельный срок со дня поступления направляются в комиссию для рассмотрения и принятия решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов).

7. Орган архитектуры и градостроительства в случае принятия комиссией решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права аренды земельного участка обеспечивает формирование земельного участка, организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи.

8. Отказ в предоставлении земельного участка должен быть мотивирован в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

**Статья 52. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, производится в собственность или аренду в пределах черты населенного пункта на землях, предусмотренных для этих целей, в соответствии с Земельным кодексом РФ, градостроительной документацией и настоящими Правилами.

2. Норма площади земельных участков, предоставляемых на территории поселения для строительства индивидуальных жилых домов и ведения личного подсобного хозяйства - \_\_\_\_\_\_ кв.м. *Указывается принятая в поселении норма площади.*

3. Перечни земельных участков, предназначенных для массовой застройки индивидуальными жилыми домами, подготавливаются органом архитектуры и градостроительства и публикуются в средствах массовой информации поселения.

4. По поданным в Администрацию поселения заявлениям из предложенного перечня на предоставление земельных участков для индивидуального строительства проводятся аукционы по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

5. В случае подачи одной заявки на предоставление земельного участка из предложенного перечня, участок может быть предоставлен единственному заявителю для индивидуального жилищного строительства без проведения торгов.

6. Все поданные заявки, в том числе на земельные участки, не включенные в перечень, комплектуются органом по управлению муниципальной собственностью для подготовки к выставлению на торги по продаже права на заключение договора аренды земельных участков. Заявители уведомляются о проведении торгов на запрашиваемые участки.

7. По результатам аукционов или на основании решения комиссии о предоставлении земельного участка без проведения аукциона орган архитектуры и градостроительства подготавливает проект распоряжения Главы сельского поселения о предоставлении земельного участка под индивидуальное жилищное строительство и заключает договор аренды.

**Статья 53. Предоставление земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

Предоставление земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по результатам аукциона в соответствии со статьями 30.2 и 38.2. Земельного кодекса Российской Федерации с соблюдением порядка подачи и рассмотрения заявлений граждан и юридических лиц, установленного статьей 47 настоящих Правил.

**Статья 54. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством**

1. Земельные участки,находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам для целей, не связанных со строительством, в собственность или в аренду на срок до одного года с правом последующего продления (в случае необходимости) для размещения временных объектов сети мелкорозничной торговли, бытового обслуживания и других временных сооружений, в том числе:

- автостоянок (открытых или с навесами);

- объектов попутной торговли и услуг;

- торгово-остановочных павильонов;

- металлических гаражей;

- площадок для складирования;

- спортивных площадок;

- других временных объектов.

2. Заявления граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для размещения на территории поселения временных объектов с указанием предполагаемого размера и местоположения, цели использования земельного участка, испрашиваемого права на землю, а также приложенными копиями документов, удостоверяющих личность гражданина или подтверждающих государственную регистрацию юридического лица, подаются в Администрацию поселения и направляются для рассмотрения в комиссию.

3. По решению комиссии земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов или включаются в перечень участков, выставляемых на торги (конкурс или аукцион).

4. Орган по управлению муниципальной собственностью совместно с органом архитектуры и градостроительства с учетом поданных заявлений на предоставление земельных участков подготавливают перечень земельных участков, выставляемых на торги.

5. Решение о проведении торгов на право предоставления в аренду земельных участков оформляется распоряжением Главы сельского поселения. Перечень выставляемых на торги земельных участков публикуется в средствах массовой информации.

6. С победителем торгов органом по управлению муниципальной собственностью заключается договор аренды земельного участка.

7. В случае принятия комиссией решения о предоставлении земельных участков без проведения торгов орган по управлению муниципальной собственностью готовит проект распоряжения Главы сельского поселения о предоставлении земельного участка для размещения объекта.

8. Установка временного объекта на земельном участке допускается после государственной регистрации договора аренды земельного участка в соответствии с действующим законодательством, согласования проекта размещения временного объекта в органе архитектуры и градостроительства. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее чем один год, не подлежит государственной регистрации.

**Статья 55. Порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения, сооружения**

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения (или их части), для приобретения прав на земельный участок, на котором находятся соответствующие объекты капитального строительства, обращаются в Администрацию поселения с заявлением о приобретении прав на соответствующий земельный участок.

В заявлении указывается испрашиваемое право на земельный участок.

2. Граждане и юридические лица при предоставлении им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения, представляют:

- документы, подтверждающие размер площади здания, строения, сооружения и государственную регистрацию прав на них (технический паспорт, свидетельство о государственной регистрации права собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, и иные документы, подтверждающие возникновение прав на объекты в случаях, предусмотренных законодательством);

- документы, удостоверяющие личность гражданина;

- документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица, его банковские реквизиты, и учредительные документы;

- информационное письмо о присвоение ИНН;

- кадастровую карту (план) земельного участка.

3. В двухнедельный срок со дня поступления заявления гражданина или юридического лица с указанными в пункте 2 настоящей статьи документами Главой сельского поселения принимается распоряжение о предоставлении земельного участка:

- в собственность бесплатно в соответствии с пунктом 2 статьи 28 Земельного кодекса РФ;

- на праве постоянного (бессрочного) пользования в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса РФ;

- в собственность за плату с подготовкой проекта договора купли-продажи и направлением его заявителю с предложением о заключении;

- в аренду с подготовкой проекта договора аренды и направлением его заявителю с предложением о заключении.

4. В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка граждане или юридические лица предварительно обращаются в орган архитектуры и градостроительства для подготовки кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждения проекта границ.

Орган архитектуры и градостроительства в месячный срок с момента обращения обеспечивает подготовку кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект границ.

5. Глава сельского поселения в двухнедельный срок со дня представления градостроительного плана земельного участка принимает распоряжение о предоставлении этого земельного участка и направляет копию распоряжения с приложением градостроительного плана земельного участка гражданину или юридическому лицу, обратившимся за приобретением прав на земельный участок.

6. После утверждения градостроительного плана земельного участка граждане или юридические лица на основании договора с землеустроительной организацией за свой счет подготавливают землеустроительное дело и осуществляют постановку земельного участка на государственный кадастровый учет.

**ГЛАВА 7.**

**ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

**И РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 56. Основные принципы организации застройки на территории поселения**

1. Планировочная организация и застройка поселения должны отвечать требованиям создания среды, соответствующей значению поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

2. Для решения этих задач необходимо:

- обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур поселения, заложенных в генеральном плане поселения, инженерно-геологические и ландшафтные характеристики;

- учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющихся в поселение объектов историко-культурного значения;

- использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально-гигиеническим параметрам региона и задачам обеспечения психологического комфорта.

3. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования РФ, схемой территориального планирования автономного округа, схемой территориального планирования Нефтеюганского района, генеральным планом поселения, утвержденными проектами планировки, проектами межевания и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на территории поселения нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5. Изменения градостроительной документации территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории поселения, в том числе красных линий улиц, проездов, поперечных профилей улиц, изменения принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов архитектурно-планировочных решений осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

6. Строительство объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории поселения, разрешается на основании проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами юридическими и физическими лицами и согласованной с органом архитектуры, и градостроительства.

Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

7. Строительство предприятий должно осуществляться в строгом соответствии с утвержденными в установленном законом порядке природоохранными, санитарными, строительными нормами и правилами, а также правилами, обеспечивающими необходимую охрану труда.

8. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

1. 9. До начала строительства жилых домов и гражданских зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после утверждения проекта в установленном порядке и получения разрешения на строительство от органов местного самоуправления.

10. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения объекта строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка (в отсутствие градостроительного плана требования устанавливаются в архитектурно-планировочном задании).

11. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку и передать её в орган архитектуры и градостроительства.

12. Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

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

14. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на производителя работ.

1. **Статья 57. Право на осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства**

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – строительное изменение объекта капитального строительства) на территории поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

**Статья 58. Оформление исходно - разрешительной документации**

1. Оформление исходно-разрешительной документации для проектирования объектов капитального строительства выполняется органом архитектуры и градостроительства на основании заявлений физических и юридических лиц.

2. В случае если градостроительный регламент в отношении основных и вспомогательных видов разрешенного использования запрашиваемого земельного участка, установленный настоящими Правилами, соответствует намерениям заявителя, орган архитектуры и градостроительства устанавливает факт соответствия строительных намерений застройщика, зафиксированных в его заявлении, предельным параметрам разрешенного строительства.

3. Если намерения застройщика соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, орган архитектуры и градостроительства оформляет комплект исходно-разрешительной документации на проектирование.

4. Если намерения застройщика не соответствуют градостроительному регламенту в отношении основных и вспомогательных видов разрешенного использования запрашиваемого земельного участка, установленному настоящими Правилами, либо предельным параметрам разрешенного строительства орган архитектуры и градостроительства подготавливает заявителю мотивированный отказ или предлагает (если это возможно) другой вариант размещения планируемого к строительству объекта.

5. Комиссия имеет право предложить заказчику выполнить градостроительное и экономическое обоснование выгоды органов местного самоуправления поселения при строительстве объекта капитального строительства в соответствии с его намерениями. При этом орган архитектуры и градостроительства выдает заказчику задание на корректировку градостроительной документации и обоснования размещения объекта, а также перечень организаций, согласование с которыми на осуществление своих намерений заказчик обязан получить до повторного рассмотрения его заявления комиссией (в этом случае возврат инвестиций не гарантируется и деятельность заказчика носит форму коммерческого риска).

6. Комиссия рассматривает градостроительное и экономическое обоснование на использование запрашиваемого земельного участка, выполненное и согласованное в соответствии с заданием. В случае положительного заключения комиссии орган архитектуры и градостроительства готовит материалы для проведения публичных слушаний с последующим представлением протокола и заключения о результатах публичных слушаний Администрацией поселения на рассмотрение Совета депутатов поселения с целью внесения изменений в настоящие Правила.

7. После внесения соответствующих изменений в настоящие Правила орган архитектуры и градостроительства выдает заказчику (инвестору) исходно-разрешительную документацию для проведения комплекса проектно-изыскательских работ и оформляет внесение изменений в градостроительную документацию в установленном порядке.

8. В состав исходно - разрешительной документации входят:

- градостроительный план земельного участка;

- результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, заявителю должно быть выдано задание на выполнение инженерных изысканий);

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

**Статья 59. Технические условия на инженерное обеспечение объекта капитального строительства**

1. Технические условия на подключение объекта капитального строительства к системам водоснабжения, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, радио- и телекоммуникаций предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в соответствии с действующим законодательством.

2. Технические условия действительны в течение всего периода проектирования и строительства объекта, но не менее 2 лет. В течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение, правообладатель земельного участка, должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных технических условий. По истечении срока действия технических условий застройщик должен получить в организациях-поставщиках новые технические условия.

3. В период срока действия технических условий изменения в них могут быть внесены по согласованию сторон.

**Статья 60. Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий**

1. Топографо-геодезические и инженерно-геологические изыскания могут выполняться физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

2. Регистрация начала выполнения топографо-геодезических работ производится органом архитектуры и градостроительства.

3. Надзор за выполнением топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий осуществляется органом архитектуры и градостроительства.

4. Технический отчет по инженерным изысканиям передается в орган архитектуры и градостроительства в полном объеме в электронном виде и на бумажных носителях согласно Положению о государственном геодезическом надзоре за геодезической и картографической деятельностью, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2000 N 273.

**Статья 61. Проектная документация объектов капитального строительства**

1. Разработка проектной документации осуществляется при наличии исходно - разрешительной документации на проектирование.

2. Проектная документация содержит архитектурные и иные решения и обоснования, которые комплексно учитывают градостроительные, социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно - гигиенические, экологические, архитектурно - художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для получения разрешения на строительство в установленном порядке.

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

**Статья 62.** **Государственная экспертиза и утверждение проектной документации**

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в п.2 ст.49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проводится в соответствии с действующим законодательством, уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или подведомственным ему государственным учреждением.

2. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объеме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градостроительной документации и техническим регламентам.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

4. Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

**Статья 63. Выдача разрешения на строительство**

Разрешение на строительство выдается органом архитектуры и градостроительства в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности.

**Статья 64. Строительные работы, не требующие выдачи разрешения на строительство**

1. Разрешение на строительство не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменений внешнего архитектурного облика сложившейся застройки поселения и его отдельных частей и не затрагивают характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

2. Разрешение на строительство не требуется в случаях, указанных в части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, а также в иных случаях в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и законодательством автономного округа.

**Статья 65. Разбивка осей зданий**

1. Заказчик (застройщик) после получения разрешения на строительство обязан создать геодезическую разбивочную основу для строительства собственной геодезической службой или с привлечением физических или юридических лиц, имеющих право на выполнение данного вида работ, с последующим оформлением акта приемки разбивки и закрепления знаков геодезической основы. Орган архитектуры и градостроительства осуществляет приемку выполненных работ.

2. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками в соответствии со строительными нормами и правилами и сдается по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика. Заказчик (застройщик) несет ответственность за сохранность знаков в процессе строительства.

3. Отсутствие представителей заказчика или строительной организации на строительной площадке в назначенный срок приемки разбивочных работ и утеря (уничтожение) знаков разбивочной основы влечет за собой повторную разбивку за счет заказчика.

4. Вынос в натуру трасс внутриплощадочных коммуникаций может выполняться геодезической службой строительной организации.

5. Геодезические работы по выносу проекта в натуру следует выполнять только после предусмотренной проектной документацией расчистки территории, освобождения ее от строений, подлежащих сносу, и вертикальной планировки.

**Статья 66.**  **Строительный контроль и государственный строительный надзор**

Порядок осуществления строительного контроля и государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства устанавливается действующим законодательством, техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

**Статья 67. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

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

2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется органом архитектуры и градостроительства на основании заявления застройщика в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности.

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

4. 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.

**Статья 68. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям, сооружениям**

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

2. Адреса зданиям, строениям, сооружениям присваиваются распоряжением Главы сельского поселения.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в присвоении адресов зданиям, строениям, сооружениям, владельцами которых являются, обращаются в Администрацию поселения с заявлением. К заявлению прилагается акт приемки законченного строительством объекта, заключения контролирующих органов, правоустанавливающие документы на земельный участок.

4. Единый адресный план поселения ведется органом архитектуры и градостроительства.

**ГЛАВА 8.**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ЦЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ.**

**ПЛАТНОСТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Статья 69. Градостроительная ценность территорий поселения**

1. Градостроительная оценка территории – это комплексная, многофакторная оценка, результатом которой является зонирование территории по ее градостроительной ценности и условиям освоения.

2. На основе генерального плана поселения и карты градостроительного зонирования разрабатывается схема оценочного зонирования, устанавливающая градостроительную ценность территориальных образований поселения.

3. Схема оценочного зонирования применяется для установления всех видов земельных платежей. Оценочные участки, устанавливаемые в рамках работ по государственной кадастровой оценке территории поселения должны соответствовать единой схеме оценочного зонирования территории поселения.

**Статья 70. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий поселения посредством дифференциации земельных платежей**

1. Инвестиционная привлекательность территорий поселения обеспечивается посредством дифференциации земельных платежей в зависимости от местоположения земельных участков и наличия объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

2. Комплексная дифференцированная система земельных платежей поселения разрабатывается по заказу Администрации поселения в соответствии со схемой зонирования генерального плана поселения в структуре градостроительной планировочной организации.

3. Комплексная дифференцированная система земельных платежей является инструментом, регулирующим градостроительные, земельные и имущественные отношения и предоставляет возможность установления налоговых ставок и арендных платежей в зависимости от:

- градостроительной ценности используемого земельного участка;

- установленной градостроительным планом земельного участка максимальной плотности застройки;

-соответствия разрешенному использованию земельных участков и объектов капитального строительства;

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обременений земельных участков, установленных в интересах местного сообщества;

- публичных и частных сервитутов;

- вида права на земельный участок и объекты капитального строительства;

- использования земель общего пользования;

- оказания вредного воздействия на окружающую природную среду (выброс в атмосферу загрязняющих веществ; сброс загрязняющих веществ в поверхностные или подземные водные объекты; размещение отходов, производство шума, вибрации, радиационные и иные виды вредного воздействия);

- использования подземного пространства (строительство и эксплуатация подземных сооружений, пользование недрами);

- содержания и использования санитарно – защитных зон, охранных зон памятников природы, истории и культуры, других территорий, имеющих ограничения по их использованию.

4. Комплексная дифференцированная система земельных платежей обеспечивает:

- своевременное получение достоверной информации по налогооблагаемой базе конкретного налогоплательщика, объекта налогообложения;

- выявление наиболее рационально и эффективно используемых территорий;

- проведение анализа эффективности использования территорий с целью формирования принципов градостроительной экономики;

- разработку методов, ведущих к наиболее целесообразному использованию территорий, уменьшению налога конкретного налогоплательщика и увеличению суммарного сбора налогов с целью наполнения бюджета поселения;

- эффективный контроль и выявление всех без исключения нарушений налогового законодательства.

**Статья 71. Плата за использование земель на территории поселения**

1. Использование земли на территории поселения является платным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О плате за землю». Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

2. Исчисление земельного налога от кадастровой стоимости земель применяется с 01.01.2006 г. в соответствии с частью второй Налогового кодекса Российской Федерации.

3. Плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, которым земля предоставлена в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, временное пользование. Основанием для установления земельного налога является документ, удостоверяющий право собственности, владения, пользования земельным участком.

4. За земельные участки, предоставленные в аренду, взимается арендная плата.

**Статья 72. Земельный налог**

Ставки земельного налога устанавливаются нормативными правовыми актами Совета депутатов поселения в соответствии с действующим налоговым законодательством.

**Статья 73. Арендная плата за земельные участки, находящиеся на территории поселения**

1. При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, органы местного самоуправления устанавливают базовые ставки арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов.

2. Временные понижающие коэффициенты к ставкам арендной платы за землю применяются для стимулирования и поддержки определенных отраслей поселкового хозяйства, а также исполнения соответствующих целевых программ поселения.

3. Временные повышающие коэффициенты к ставкам арендной платы за землю применяются для обеспечения реализации мер по повышению эффективности использования земель поселения, а также исполнения, соответствующих поселковых целевых программ.

4. Решением Совета депутатов поселения в целях учета инфляции может устанавливаться коэффициент индексации арендной платы за землю, обязательный для определения размеров арендной платы. Увеличение арендной платы за землю может производиться не чаще одного раза в год, а коэффициент индексации арендной платы за землю не может быть более 2.

5. Если договором аренды не установлено иное, арендная плата за землю вносится арендаторами ежеквартально равными долями не позднее 1 числа следующего за кварталом месяца, за 4 квартал – до 1 декабря текущего года.

6. Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы могут быть определены по результатам проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков. В этом случае начальный размер арендной платы определяется по рыночным ставкам и исходя из рыночной стоимости соответствующих земельных участков в порядке, предусмотренном законодательством об оценочной деятельности.

**ГЛАВА 9.**

**ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**

**Статья 74. Общие положения организации и проведения публичных слушаний**

1. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности, привлечения населения муниципального образования к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

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

3. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения в поселении публичных слушаний по:

- проекту решения Совета поселения о внесении изменений в настоящие Правила;

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

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

- проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации поселения.

4. В публичных слушаниях принимают участие жители поселения.

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

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

7. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

8. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

**Статья 75. Принятие решения о проведении публичных слушаний**

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой сельского поселения в форме постановления.

2. В решении о проведении публичных слушаний указываются:

- наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

- сроки и порядок проведения публичных слушаний;

- место проведения публичных слушаний;

- иная необходимая для проведения слушаний информация.

3. Публичные слушания проводятся комиссией.

**Статья 76. Сроки проведения публичных слушаний**

1. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки, проекту изменений в настоящие Правила проводятся в течение двух месяцев со дня опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

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

**Статья 77. Полномочия комиссии при проведении публичных слушаний**

1. С момента принятия решения о проведении публичных слушаний комиссия:

- определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

- обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в средствах массовой информации и на официальных сайтах органов местного самоуправления поселения;

- организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

- определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

- содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

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

- составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;

- назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

- оповещает население поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на слушания, не позднее 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

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

- организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

- осуществляет иные полномочия.

**Статья 78. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила**

1. Указанные в статье 4 настоящих Правил заявители, в случае необходимости внесения изменений в настоящие Правила, обращаются с соответствующим письменным предложением в комиссию. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение Главе сельского поселения.

2. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о внесении изменений в настоящие Правила, о проведении публичных слушаний или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию решения заявителям.

3. Решения о подготовке проекта изменений и о проведении публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, предусмотренном для опубликования муниципальных правовых актов.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, регулирующими организацию и проведение публичных слушаний по проекту настоящих Правил с учетом положений настоящей главы.

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

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

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

7. После завершения публичных слушаний по проекту настоящих Правил, комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект настоящих Правил и представляет указанный проект Главе сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту настоящих Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

8. Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта настоящих Правил и обязательных приложений к нему должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов поселения или об отклонении проекта настоящих Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

**Статья 79. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Публичные слушания проводятся комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе сельского поселения.

6. На основании рекомендаций комиссии Глава сельского поселения в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течение семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации, может быть размещено на официальном сайте поселения в сети Интернет.

**Статья 80. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся комиссией по решению Главы сельского поселения.

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

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Администрация поселения направляет Главе сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.

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

**ГЛАВА 10.**

**КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЯ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ УСТАНОВЛЕННОГО ПОРЯДКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЯ.**

**Статья 81. Осуществление контроля за использованием и охраной земель на территории поселения**

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

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

2. Государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами, осуществляется специально уполномоченным государственным органом.

Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Контроль за соблюдением градостроительных требований к землепользованию в поселении осуществляет орган архитектуры и градостроительства.

4. Основными задачами, выполняемыми органами муниципального контроля за использованием земель, соблюдением градостроительных требований к землепользованию являются:

- контроль за соблюдением градостроительных требований и ограничений к использованию земельных участков;

- контроль за соблюдением сроков строительства на земельных участках;

- пресечение самовольного занятия земель;

- пресечение захламления земельных участков;

- выявление и пресечение фактов химического загрязнения, уничтожения плодородного слоя, порчи, других видов негативного изменения качественного состояния земельных участков по причине их ненадлежащего использования;

- обеспечение возмещения убытков, причиненных поселению в результате противоправных действий землепользователей.

**Статья 82. Ответственность за нарушение настоящих Правил, установленного порядка использования и охраны земель поселения**

Ответственность за нарушение настоящих Правил, установленного порядка использования и охраны земель поселения наступает по основаниям и в порядке, установленным федеральным и окружным законодательством.

**Статья 83. Рассмотрение дел об административных правонарушениях в области землепользования и застройки**

1. По факту выявленного административного правонарушения должностные лица уполномоченных Администрацией поселения органов, осуществляющих контроль за использованием земель поселения, извещают соответствующие государственные органы согласно законодательству Российской Федерации и автономного округа об административных правонарушениях.

2. Дела об административных правонарушениях в области землепользования и застройки рассматриваются уполномоченными органами в соответствии Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях и законодательством автономного округа.

**ГЛАВА 11.**

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 84. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1. Настоящие Правила вступают в силу с даты их официального опубликования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Ранее принятые нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

5. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

6. Земельный участок или прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры или параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

7. Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом налагается в соответствии с федеральными законами.

8. В случаях, когда здания, сооружения, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, расположенные на земельном участке, не соответствуют утвержденным настоящими Правилами видам разрешенного использования и выходят за красные линии, приватизация земельного участка не допускается, а возможность использования зданий и сооружений, расположенных на участке, определяется в соответствии с действующим законодательством, предусматривая постепенное приведение использования земельного участка и объектов недвижимости в соответствие с правовым режимом, установленным градостроительным регламентом.

9. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

**Статья 85. Действие настоящих 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. Администрация поселения после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о разработке документации о планировке территорий.

**Приложение № 1**

**К Правилам землепользования и застройки сельского поселения Сентябрьский**

**К ГЛАВЕ 1 Правил землепользования и застройки**

**ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ (в ред. 29.12.2004 г. № 199-ФЗ)**

**Статья 28. Публичные слушания**

1. Для обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения с участием жителей муниципального образования представительным органом муниципального образования, главой муниципального образования могут проводиться публичные слушания.

2. Публичные слушания проводятся по инициативе населения, представительного органа муниципального образования или главы муниципального образования.

Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или представительного органа муниципального образования, назначаются представительным органом муниципального образования, а по инициативе главы муниципального образования - главой муниципального образования.

3. На публичные слушания должны выноситься:

1) проект устава муниципального образования, а также проект муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в данный устав;

2) проект местного бюджета и отчет о его исполнении;

3) проекты планов и программ развития муниципального образования, проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) вопросы о преобразовании муниципального образования.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и должен предусматривать заблаговременное оповещение жителей муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний, заблаговременное ознакомление с проектом муниципального правового акта, другие меры, обеспечивающие участие в публичных слушаниях жителей муниципального образования, опубликование (обнародование) результатов публичных слушаний.

**К ГЛАВЕ 2 Правил землепользования и застройки**

**ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ**

**Статья 14. Вопросы местного значения поселения**

1. К вопросам местного значения поселения относятся:

1) формирование, утверждение, исполнение бюджета поселения и контроль за исполнением данного бюджета;

2) установление, изменение и отмена местных налогов и сборов поселения;

3) владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения;

4) организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом;

5) содержание и строительство автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов поселения, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения;

6) обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;

7) создание условий для предоставления транспортных услуг населению и организация транспортного обслуживания населения в границах поселения;

8) участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения;

9) обеспечение первичных мер пожарной безопасности в границах населенных пунктов поселения;

10) создание условий для обеспечения жителей поселения услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания;

11) организация библиотечного обслуживания населения;

12) создание условий для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры;

13) охрана и сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных в границах поселения;

14) обеспечение условий для развития на территории поселения массовой физической культуры и спорта;

15) создание условий для массового отдыха жителей поселения, и организация обустройства мест массового отдыха населения;

16) оказание содействия в установлении в соответствии с федеральным законом опеки и попечительства над нуждающимися в этом жителями поселения;

17) формирование архивных фондов поселения;

18) организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора;

19) организация благоустройства и озеленения территории поселения, использования и охраны сельских лесов, расположенных в границах населенных пунктов поселения;

20) утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;

21) организация освещения улиц и установки указателей с названиями улиц и номерами домов;

22) организация ритуальных услуг и содержание мест захоронения;

23) организация и осуществление мероприятий по гражданской обороне, защите населения и территории поселения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

24) создание, содержание и организация деятельности аварийно-спасательных служб и (или) аварийно-спасательных формирований на территории поселения;

25) организация и осуществление мероприятий по мобилизационной подготовке муниципальных предприятий и учреждений, находящихся на территории поселения;

26) осуществление мероприятий по обеспечению безопасности людей на водных объектах, охране их жизни и здоровья;

27) создание, развитие и обеспечение охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории поселения.

2. Органы местного самоуправления поселения вправе решать иные вопросы, не отнесенные к компетенции органов местного самоуправления других муниципальных образований, органов государственной власти и не исключенные из их компетенции федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, только при наличии собственных материальных ресурсов и финансовых средств (за исключением субвенций и дотаций, предоставляемых из федерального бюджета и бюджета субъекта Российской Федерации).

**К ГЛАВЕ 6 Правил землепользования и застройки Земельный кодекс Российской Федерации**

Глава IV. ПОСТОЯННОЕ (БЕССРОЧНОЕ) ПОЛЬЗОВАНИЕ,

ПОЖИЗНЕННОЕ НАСЛЕДУЕМОЕ ВЛАДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ,

ОГРАНИЧЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЧУЖИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

(СЕРВИТУТ), АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ

СРОЧНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

**Статья 20. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками**

Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 данной статьи, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2006 года в соответствии с правилами статьи 36 данного документа (Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ).

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

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

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

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

5. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

**Статья 21. Пожизненное наследуемое владение земельными участками**

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

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

3. Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его пожизненном наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

**Статья 22. Аренда земельных участков**

1. Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

3. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

4. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

5. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

6. Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

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

8. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.

9. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 4 и 5 настоящей статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

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

11. Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**Статья 23. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона скота через земельный участок;

7) сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

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

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

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

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

9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

**Статья 24. Безвозмездное срочное пользование земельными участками**

1. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса, юридическим лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на срок не более чем один год;

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

3) из земель организаций, указанных в пункте 2 настоящей статьи, гражданам в виде служебного надела.

2. Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков.

Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

Права и обязанности лиц, использующих служебные наделы, определяются в соответствии с правилами пункта 1 статьи 41 и абзацев второго - четвертого, седьмого - девятого статьи 42 настоящего Кодекса.

**Глава V. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

**Статья 25. Основания возникновения прав на землю**

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

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

Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы об оспаривании пункта третьего статьи 25 см. Определение Конституционного Суда РФ от 15.07.2004 N 282-О.

3. Не подлежат возврату земельные участки, не подлежит возмещению или компенсации стоимость земельных участков, которые были национализированы до 1 января 1991 года в соответствии с законодательством, действовавшим на момент национализации земельных участков.

О юридической силе документов, удостоверяющих права на землю и выданных гражданам и юридическим силам до и после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", см. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ.

**Статья 26. Документы о правах на земельные участки**

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

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

**Статья 27. Ограничения оборотоспособности земельных участков**

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

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

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

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается настоящим Кодексом, федеральными законами.

4. Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 настоящего Кодекса);

2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

(в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 07.03.2005 N 15-ФЗ)

3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности, которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

(пп. 8 в ред. Федерального закона от 29.06.2004 N 58-ФЗ)

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

5. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 настоящей статьи;

2) в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

3) занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4 настоящей статьи;

6) не указанные в пункте 4 настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

8) предоставленные для нужд связи;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

6. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

7. Пункт 6 настоящей статьи не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

**Статья 28. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности**

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 настоящего Кодекса, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 24 настоящего Кодекса.

2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

3. В случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 20 и пунктом 3 статьи 21 настоящего Кодекса, порядок предоставления земельных участков, установленный статьями 30 - 34 настоящего Кодекса, не применяется. Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

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

изъятия земельных участков из оборота;

установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;

резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

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

5. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается настоящим Кодексом.

**Статья 29. Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков**

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 настоящего Кодекса.

С 1 января 2010 года при отсутствии правил землепользования и застройки предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов не осуществляется. Настоящее правило не распространяется на земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также на земельные участки, предоставляемые в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации и документами территориального планирования субъектов Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ).

**Статья 30. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

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

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 настоящего Кодекса.

3. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

(п. 3 в ред. Федерального закона от 03.10.2004 N 123-ФЗ)

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

1) проведение работ по формированию земельного участка:

подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;

определение разрешенного использования земельного участка;

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

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

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

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

2) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 настоящего Кодекса;

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

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

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

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

2) проведение работ по формированию земельного участка;

3) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 настоящего Кодекса;

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

6. В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 настоящей статьи.

7. Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 настоящего Кодекса, о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

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

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

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

8. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

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

10. В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

11. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

О признании не противоречащим Конституции РФ пункта 12 статьи 30 см. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 N 8-П.

12. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки для строительства могут предоставляться в порядке, установленном настоящей статьей, в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса.

Статья 30.1 вступает в силу с 1 октября 2005 года (Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

**Статья 30.1. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

(введена Федеральным законом от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случая, установленного пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса.

3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина или юридического лица о предоставлении в аренду земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину или юридическому лицу, указанным в абзаце первом настоящего пункта. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанными гражданином или юридическим лицом в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

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

**Статья 30.2. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

(введена Федеральным законом от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

1. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 настоящего Кодекса.

3. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, предусмотренные подпунктами 6 - 8 пункта 3 статьи 38.2 настоящего Кодекса.

4. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право, предусмотренное пунктом 9 статьи 22 настоящего Кодекса, независимо от срока договора аренды такого земельного участка. При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению указанных в пункте 3 настоящей статьи требований, касающихся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства.

5. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории, строительства объектов инженерной инфраструктуры и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

6. Собственник или арендатор указанных в пункте 5 настоящей статьи земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, обязан выполнить требования, предусмотренные подпунктом 8 пункта 3 статьи 38.2 настоящего Кодекса.

7. При обороте указанных в пункте 5 настоящей статьи земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных подпунктом 8 пункта 3 статьи 38.2 настоящего Кодекса.

8. В случае неисполнения обязанностей, указанных в пунктах 3, 4, 6 и 7 настоящей статьи, а также в случае ненадлежащего их исполнения права на земельные участки могут быть прекращены в соответствии с настоящим Кодексом и гражданским законодательством.

9. В случае неисполнения обязанностей, указанных в пунктах 3, 4, 6 и 7 настоящей статьи, а также в случае ненадлежащего их исполнения взимается неустойка в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки, если договором не предусмотрено иное.

**Статья 31. Выбор земельных участков для строительства**

1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

2. Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

3. Органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

(в ред. Федерального закона от 03.10.2004 N 123-ФЗ)

При предоставлении земельных участков в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей для целей, не связанных с их традиционной хозяйственной деятельностью и традиционными промыслами, могут проводиться сходы, референдумы граждан по вопросам изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд и предоставления земельных участков для строительства объектов, размещение которых затрагивает законные интересы указанных народов и общностей. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимают решения о предварительном согласовании мест размещения объектов с учетом результатов таких сходов или референдумов.

4. Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд, находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе. Порядок и условия предоставления такой информации могут быть установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

5. 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 утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства.

6. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

7. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

8. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства на земельном участке или иного его улучшения после информирования о возможном изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с иным его улучшением.

В случае, если по истечении срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта решение о предоставлении земельного участка не было принято, лица, права которых были ограничены, вправе требовать возмещения от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 настоящего Кодекса и принявших такое решение, понесенных убытков независимо от продления срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

9. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса и принявшие такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

10. В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге выбор земельных участков для строительства осуществляется органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если иное не предусмотрено законами этих субъектов Российской Федерации.

**Статья 32. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства**

1. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта и проект границ земельного участка являются основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

2. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

3. При предоставлении испрашиваемого земельного участка в результате его изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд одновременно с решением о предоставлении земельного участка принимается решение о соответствующей форме изъятия такого земельного участка.

4. Условия предоставления земельных участков для государственных или муниципальных нужд должны предусматривать возмещение всех убытков, связанных с изъятием этих земельных участков у землепользователей, землевладельцев, расторжением или прекращением договоров их аренды, а также возмещение в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 58 настоящего Кодекса, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства. Условия могут также предусматривать права других лиц, обременяющие предоставляемые земельные участки, или предусмотренные статьей 56 настоящего Кодекса ограничения использования земельных участков.

**Статья 33. Нормы предоставления земельных участков**

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для целей, предусмотренных правилами пункта 1 настоящей статьи, устанавливаются:

федеральными законами - из земель, находящихся в федеральной собственности;

законами субъектов Российской Федерации - из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;

нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - из земель, находящихся в собственности муниципальных образований.

3. Для целей, не указанных в пункте 1 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

**Статья 34. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством**

1. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны:

принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом;

уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган;

обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

2. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

3. В указанном в пункте 2 настоящей статьи заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

4. Орган местного самоуправления или по его поручению соответствующая землеустроительная организация на основании указанного в пункте 2 настоящей статьи заявления либо обращения исполнительного органа государственной власти, предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса, с учетом зонирования территорий в месячный срок обеспечивает изготовление проекта границ земельного участка и утверждает его.

5. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка с приложением проекта его границ.

6. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок после представления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

**Статья 35. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение**

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

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

2. Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 33 настоящего Кодекса.

3. Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.

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

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

2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса.

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

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

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

О признании не противоречащим Конституции РФ пункта 5 статьи 35 см. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 N 8-П.

5. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется.

При продаже в соответствии с правилами, установленными статьей 36 настоящего Кодекса, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений стоимость таких земельных участков определяется в порядке, установленном пунктами 2 и 3 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ.

**Статья 36. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения**

Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы о проверке конституционности пункта 1 статьи 36 см. Определение Конституционного Суда РФ от 09.07.2004 N 241-О.

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

(в ред. Федерального закона от 03.10.2004 N 123-ФЗ)

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

Религиозным организациям, имеющим в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются в собственность бесплатно.

(абзац введен Федеральным законом от 03.10.2004 N 123-ФЗ)

Религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются на праве безвозмездного срочного пользования на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями.

(абзац введен Федеральным законом от 03.10.2004 N 123-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ)

3. В случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами.

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

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

4. В случае, если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими федеральными казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный земельный участок предоставляется одному из этих лиц на основании решения собственника земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, а другие из этих лиц обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на закрепленные за ними помещения.

О применении пункта 5 статьи 36 см. определение Конституционного Суда РФ от 05.03.2004 N 82-О.

5. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты (плана).

6. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок со дня поступления указанного в пункте 5 настоящей статьи заявления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно в соответствии с пунктом 2 статьи 28 настоящего Кодекса, а в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на праве постоянного (бессрочного) пользования либо готовит проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

7. В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления указанных заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

8. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок со дня представления проекта границ земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в пункте 5 настоящей статьи, и направляет им копию решения с приложением проекта границ земельного участка.

На основании проекта границ земельного участка за счет указанных лиц устанавливаются границы земельного участка на местности и обеспечивается изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.

О признании не противоречащим Конституции РФ пункта 9 статьи 36 см. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 N 8-П.

9. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений имеют право на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса.

**Статья 37. Особенности купли-продажи земельных участков**

1. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

2. Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;

ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;

ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Указанные требования применяются также к договору мены.

3. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

4. Требования, установленные пунктом 3 настоящей статьи, применяются также в случаях обмена земельного участка, передачи его в аренду.

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся продажи недвижимости, см. параграф 7 части второй Гражданского кодекса РФ от 26.01.1996 N 14-ФЗ.

О признании не противоречащей Конституции РФ статьи 38 см. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 N 8-П.

**Статья 38. Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах)**

1. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 настоящего Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

2. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

3. Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка.

4. Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Пункт 5 статьи 38 вступает в силу с 1 октября 2005 года (Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

5. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 настоящего Кодекса.

(п. 5 введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

6. Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется статьей 38.2 настоящего Кодекса.

(п. 6 введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

Статья 38.1 применяется в соответствии с пунктом 5 статьи 38 данного документа, который вступает в силу с 1 октября 2005 года.

**Статья 38.1. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства**

(введена Федеральным законом от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

1. Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

2. Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

3. Аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка является открытым по составу участников и по форме подачи заявок (далее для целей настоящей статьи - аукцион).

4. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

5. Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка принимает решение о проведении аукциона.

6. В качестве организатора аукциона выступает продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо действующая на основании договора с ним специализированная организация.

7. Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

8. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

9. Организатор аукциона не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона должен опубликовать извещение о проведении аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о проведении аукциона на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

10. Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение;

5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

11. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня опубликования извещения о проведении аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона опубликовывается организатором аукциона в течение трех дней в периодических печатных изданиях, в которых было опубликовано извещение о проведении аукциона. Сообщение об отказе в проведении аукциона может размещаться на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования в сети "Интернет". Организатор аукциона в течение трех дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и возвратить участникам аукциона внесенные задатки.

12. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

2) выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих личность, - для физических лиц;

3) документы, подтверждающие внесение задатка.

13. Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 12 настоящей статьи документов.

14. Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

15. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

16. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю.

17. Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление определенных пунктом 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки.

18. Отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в пункте 17 настоящей статьи оснований, не допускается.

19. Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе с указанием причин отказа. Протокол приема заявок подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок. Заявитель становится участником аукциона с момента подписания организатором аукциона протокола приема заявок.

20. Заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после даты оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе.

21. Организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение трех дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

22. Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан возвратить внесенный задаток заявителю в течение трех дней со дня регистрации отзыва заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

23. Организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируется последнее предложение о цене приобретаемого в собственность земельного участка или о размере арендной платы.

24. Результаты аукционов оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе также указываются:

1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, об основанных на результатах инженерных изысканий параметрах разрешенного использования объекта капитального строительства и о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение;

2) победитель аукциона;

3) цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы.

25. Организатор аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

26. Аукцион признается не состоявшимся в случае, если:

1) в аукционе участвовали менее двух участников;

2) после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

27. В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 настоящей статьи, единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

28. Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся либо если не был заключен договор купли-продажи или договор аренды земельного участка с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

29. Информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

**Статья 38.2. Особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства**

(введена Федеральным законом от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

1. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее для целей настоящей статьи - аукцион) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет.

2. Аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 настоящего Кодекса с учетом положений настоящей статьи.

3. В извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в подпунктах 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 настоящего Кодекса, должны быть указаны:

1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере земельного участка;

2) цена выкупа земельных участков, указанных в пункте 5 статьи 30.2 настоящего Кодекса и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;

3) начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);

4) размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;

5) способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;

6) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

7) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

8) максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

4. Дополнительно к указанным в подпунктах 6 - 8 пункта 3 настоящей статьи требованиям могут быть установлены другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. При этом не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных настоящей статьей.

5. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 настоящего Кодекса, а также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды, которого приобретается на аукционе.

6. Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи документов.

7. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения.

**Статья 39. Сохранение права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельного участка, при разрушении здания, строения, сооружения**

1. При разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, вправе продлить этот срок.

2. Условия сохранения прав, указанных в пункте 1 настоящей статьи, за арендатором и субарендатором определяются договором аренды (субаренды) земельного участка.

**Ч.2 ст.137 Жилищного кодекса Российской Федерации**

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

**ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122-ФЗ (в ред. 29.12.2004 № 189-ФЗ)**

**Статья 23. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах**

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом и Жилищным кодексом Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ)

2. Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ)

**Отчуждение земельных участков (ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.01 № 178-ФЗ)**

Отчуждение земельных участков на территории поселения из земель сельского поселения осуществляется в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки поселения и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Собственники капитальных зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельных участков, занятых этими зданиями, строениями, сооружениями и необходимых для их использования (эксплуатации), за исключением случаев, когда градостроительный регламент, установленный Правилами землепользования и застройки по отношению к территориальной зоне, в границах которой расположен данный объект недвижимости, не соответствует назначению этого объекта, а также в иных случаях, предусмотренных федеральным и окружным законодательством.

Проекты границ земельных участков, определяющие площадь и границы этих участков при их отчуждении, а также при приватизации зданий (строений или сооружений), при отсутствии сведений о них в государственном земельном кадастре или изменении установленных градостроительных требований и ограничений к использованию земельного участка, разрабатываются на основе проектов межевания с учетом требований Федерального закона "О землеустройстве" от 18.06.01 № 78-ФЗ.

Отчуждению из земель поселения не подлежат земельные участки:

а) предусмотренные генеральным планом развития поселения для использования в государственных, общественных и муниципальных интересах, в том числе занятые ветхими жилыми домами, малоэтажной индивидуальной застройкой в центральной части поселения промышленными, транспортными и иными объектами, предусмотренными к выносу и перемещению из жилой, административно-деловой и рекреационной зон поселения;

б) ограниченные в обороте по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации, за исключением установленных федеральным законом случаев;

в) зарезервированные для общественных и муниципальных нужд по основаниям, установленным в п. 4 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации;

г) отнесенные к землям общего пользования: земли транспортных магистралей, улицы, площади, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы и т.п.

д) отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий;

е) на которых расположены памятники истории и культуры, иные объекты историко-культурного назначения;

ж) использование которых, а также расположенных на них зданий, строений, сооружений или их частей не соответствует градостроительным требованиям и ограничениям к использованию этих земельных участков, строительным, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным и иным правилам и нормативам, кроме случаев, когда земельные участки отчуждаются для их приведения в соответствие с градостроительными требованиями и ограничениями к использованию этих земельных участков;

з) под которыми проходят магистральные подземные инженерные коммуникации.

Изъятие, в т.ч. путем выкупа земельных участков для государственных, общественных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, в порядке и на условиях, установленных земельным и гражданским законодательством.

**К ГЛАВЕ 7 Правил землепользования и застройки**

**Статья 51. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Часть 3 статьи 51 вводится в действие с 1 января 2010 года (статья 3 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

3. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

4. Разрешение на строительство на земельном участке, не указанном в части 5 настоящей статьи, выдается органом местного самоуправления по месту нахождения такого земельного участка.

5. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

6. Разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

7. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления 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 настоящего Кодекса);

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

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

8. К заявлению, указанному в части 7 настоящей статьи, может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

9. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления 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.

10. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 7 и 9 настоящей статьи документов.

11. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

12. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

13. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления могут отказать в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 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.

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

15. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

16. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

17. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, 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 субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

18. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

20. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

22. Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

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

**Статья 55. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

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

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Не требуется предоставление градостроительного плана земельного участка для ввода объекта в эксплуатацию в случае, если разрешение на строительство выдано до введения в действие настоящего Кодекса, а также в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ. При этом правила пункта 2 части 6 статьи 55 настоящего Кодекса не применяются (Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

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

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

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

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

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

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

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

5. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

1) отсутствие документов, указанных в части 3 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. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 настоящего Кодекса. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

8. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

10. 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.

11. 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.

До установления Правительством РФ формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определяется уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ, органом местного самоуправления (Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

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

**К ГЛАВЕ 8 Правил землепользования и застройки**

**Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая), ред. от 30.12.2004 г.**

**Глава 31.Земельный налог**

**Статья 387. Общие положения**

1. Земельный налог (далее в настоящей главе - налог) устанавливается настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

В городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге налог устанавливается настоящим Кодексом и законами указанных субъектов Российской Федерации, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с настоящим Кодексом и законами указанных субъектов Российской Федерации и обязателен к уплате на территориях указанных субъектов Российской Федерации.

2. Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований (законодательные (представительные) органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) определяют налоговые ставки в пределах, установленных настоящей главой, порядок и сроки уплаты налога.

При установлении налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) могут также устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков.

**Статья 388. Налогоплательщики**

1 Налогоплательщиками налога (далее в настоящей главе - налогоплательщики) признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

2. Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.

**Статья 389. Объект налогообложения**

1.Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог.

2. Не признаются объектом налогообложения:

1) земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

3) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

4) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, в пределах лесного фонда;

5) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда, за исключением земельных участков, занятых обособленными водными объектами.

**Статья 390. Налоговая база**

1. Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса.

2. Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

**Статья 393. Налоговый период. Отчетный период**

1. Налоговым периодом признается календарный год.

2. Отчетными периодами для налогоплательщиков - организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, признаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года.

3. При установлении налога представительный орган муниципального образования (законодательные (представительные) органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) вправе не устанавливать отчетный период.

**Статья 394. Налоговая ставка**

1. Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

2. Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

**К ГЛАВЕ 10 Правил землепользования и застройки**

**РФ об административных правонарушениях**

**Глава 9. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРАВОНАРУШЕНИЯ**

**В ПРОМЫШЛЕННОСТИ, СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ЭНЕРГЕТИКЕ**

**Статья 9.1. Нарушение требований промышленной безопасности или условий лицензий на осуществление видов деятельности в области промышленной безопасности опасных производственных объектов**

1. Нарушение требований промышленной безопасности или условий лицензий на осуществление видов деятельности в области промышленной безопасности опасных производственных объектов -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда.

2. Нарушение требований промышленной безопасности к получению, использованию, переработке, хранению, транспортировке, уничтожению и учету взрывчатых веществ на опасных производственных объектах -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятнадцати до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от тридцати до сорока минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от трехсот до четырехсот минимальных размеров оплаты труда.

**Статья 9.2. Нарушение норм и правил безопасности гидротехнических сооружений**

Нарушение норм и правил безопасности при проектировании, строительстве, приемке, вводе в эксплуатацию, эксплуатации, ремонте, реконструкции, консервации либо выводе из эксплуатации гидротехнического сооружения -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда.

**Статья 9.4. Нарушение требований нормативных документов в области строительства**

1. Нарушение обязательных требований государственных стандартов, технических условий, строительных норм и правил, утвержденных проектов, других нормативных документов в области строительства при выполнении инженерных изысканий, проектных, строительно-монтажных работ, а также при производстве строительных материалов, конструкций и изделий -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда.

2. Те же действия, повлекшие потерю несущей способности зданий, сооружений или их составных частей либо снижение прочностных параметров производимых строительных материалов, конструкций и изделий, -

влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда.

**Статья 9.5. Нарушение установленного порядка строительства объектов, приемки, ввода их в эксплуатацию**

1. Строительство без разрешения зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения, в том числе жилых зданий, а также объектов индивидуального строительства -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трех до пяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда.

2. Нарушение правил приемки и ввода объектов в эксплуатацию, в том числе заселение жилых домов и использование гражданских и производственных объектов без оформления в установленном порядке документов о вводе в эксплуатацию, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда.

3. Нарушение порядка выдачи архитектурно-планировочных заданий и разрешений на строительство -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда.

**Статья 9.9. Ввод в эксплуатацию топливо- и энергопотребляющих объектов без разрешения соответствующих органов**

Ввод в эксплуатацию топливо- и энергопотребляющих объектов без разрешения органов, осуществляющих государственный надзор на указанных объектах, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда.

**Статья 9.10. Повреждение тепловых сетей, топливопроводов, совершенное по неосторожности**

Повреждение тепловых сетей, топливопроводов (пневмопроводов, кислородопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, газопроводов) либо их оборудования, совершенное по неосторожности, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда.

**Статья 9.11. Нарушение правил пользования топливом и энергией, правил устройства, эксплуатации топливо- и энергопотребляющих установок, тепловых сетей, объектов хранения, содержания, реализации и транспортировки энергоносителей, топлива и продуктов его переработки**

Нарушение правил пользования топливом, электрической и тепловой энергией, правил устройства электроустановок, эксплуатации электроустановок, топливо- и энергопотребляющих установок, тепловых сетей, объектов хранения, содержания, реализации и транспортировки энергоносителей, топлива и продуктов его переработки -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда.

1. **градостроительные регламенты**

**ПЛАНИРОВОЧНЫЙ МИКРОРАЙОН** **01:01**

**ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЙ ЭТАЖНОСТИ (1ЖЗ 102)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

2-3 эт. многоквартирные жилые дома, Индивидуальный жилой дом, металлические гаражи.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Территория квартала не сформирована.

2-эт. жилой дом со степенью ветхости более 65 %

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Индивидуальный жилой дом. Металлические гаражи, хозпостройки

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Многоквартирные жилые дома | Этажность - до 3 эт.  Высота- до 15 м.,  Плотность застройки - до 25% .  Процент озеленения (min) - 20%.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - определяются в соответствии с требованиями к объектам жилищного строительства местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальные отступы от границ земельных участков - определяются в соответствии с требованиями инсоляции объектов жилищного строительства местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский. | Новое строительство, реконструкцию застройки вести по утвержденному проекту планировки и межевания, в проекте предусмотреть архитектурно-планировочное решение застройки, колористическое решение фасадов. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты торговли  Объекты коммунального обслуживания  Объекты административно-делового назначения  Объекты бытового обслуживания. | Этажность - 1 эт.  Высота - до 10 м.  Общая площадь помещений  (min / max) - до 50- 300 кв.м . | Встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов с условием организации загрузочных площадок, исключающих использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.  При устройстве дополнительных входов на первом этаже жилых домов разработать паспорт единого архитектурного решения фасада здания. Проектные решения согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |
| Объекты медицинского назначения | Общая площадь помещений  (min / max) -25-70 м 2. | Встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов с условием организации загрузочных площадок, исключающих использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.  При устройстве дополнительных входов на первом этаже жилых домов разработать паспорт единого архитектурного решения фасада здания. Проектные решения согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |

**ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ (1ЖЗ 103)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Индивидуальные жилые дома, Территории свободные от застройки.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Сложившаяся застройка. В границах квартала территория индивидуальной жилой застройки не сформирована

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Усадебная застройка | Этажность - 1 - 2 эт.  Высота зданий с возможным мансардным завершением до конька скатной кровли не более - 14 м.  Высота ограждения земельных участков не более - 1,8 метров.  Расстояние от границ соседнего участка до основного строения (жилого дома) - 3 м.  Величина допустимого отступа здания от красной линии улиц не менее - 3 м.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - определяются в соответствии с требованиями к объектам жилищного строительства местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30. | Новое строительство, реконструкцию застройки вести по утвержденному проекту планировки и межевания территории.  Выполнить озеленение участков древесно-кустарниковыми растениями со стороны примыкания к школьной территории.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны школьной территории и со стороны улиц за исключением гаражей.  Подходы и подъезды к домам выполнить с водопропускными трубами.  Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала.  Отделка фасадов жилых домов высококачественными строительными материалами.  Не допускается использование в открытом виде материалов, которые должны находиться под прикрытием (бетонные блоки, не лицевой кирпич и т. п.). |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты торгового назначения, Объекты бытового обслуживания. | Этажность - 1 эт.  Высота - до 10 м.  Общая площадь помещений -  до 100 м 2 . | Отдельностоящие, встроенные в 1 этажи жилых домов. |
| Объекты сельскохозяйственного назначения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей. | Этажность -1 эт.  Высота - до 4 м.  Общая площадь помещений -  до 100 м 2 . | Пристроенные к жилым домам либо к хозпостройкам и отдельностоящие. |
| Объекты хозяйственного назначения. | Этажность -1 эт.  Общая площадь помещений  до 60 м 2 .  Расстояние от границ соседнего участка до хозпостроек и прочих строений не менее -1 м.  Высота строений до верха плоской кровли не более - 4 м, до конька скатной кровли не более - 7 м. | Отдельностоящие строения.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках одного вида функционального назначения при условии взаимного согласия собственников жилых домов. |
| Объекты хранения индивидуального автотранспорта. | Общая площадь помещений -  до 100 кв.м. | Без СЗЗ. |

**ЗОНА АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (2ОДЗ 201)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

2-эт. многоквартирный жилой дом, Почта, Свайное поле.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Территория на стадии формирования.

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты административно-делового назначения  Объекты культурно-досугового назначения | Этажность до 3 эт.  Высота до 15 м  Плотность застройки до 40%.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению, а для объектов культурно-досугового назначения в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальный отступ:  - от границы земельного участка – 1 м;  - от красной линии – не подлежит установлению. | Новое строительство осуществлять в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания.  Высокие требования к архитектурно-художественному облику зданий - соблюдать принцип стилевого единства в застройке.  Планировочное, колористическое решения застройки согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты торгового назначения  Объекты общественного питания | Общая площадь - 50-500 кв. м | Встроенно-пристроенные в объекты основного назначения. Планировочное, колористическое решения застройки согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |

**ЗОНА СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (2ОДЗ 202)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

2-эт. многоквартирные жилые дома, Спорткомплекс.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Территория сложившегося жилого квартала с многоквартиными домами разной степени ветхости

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты социально-бытового назначения | Этажность до 2 эт.  Высота до 12 м.  Плотность застройки до 40%.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению, а для объектов культурно-досугового назначения в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальный отступ:  - от границы земельного участка – 1 м;  - от красной линии – не подлежит установлению. | Новое строительство осуществлять в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания.  Высокие требования к архитектурно-художественному облику зданий - соблюдать принцип стилевого единства в застройке.  Планировочное, колористическое решения застройки согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |
| Объекты спортивного назначения | Этажность до 12 м.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению, а для объектов культурно-досугового назначения в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальный отступ:  - от границы земельного участка – 1 м;  - от красной линии – не подлежит установлению. | Реконструкцию существующего объекта осуществлять в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания.  Планировочное, колористическое решения застройки согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |
| Жилая застройка средней этажности | Этажность - до 3 эт.  Высота- до 15 м.,  Плотность застройки - до 25% .  Процент озеленения (min) - 20%.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению, а для объектов культурно-досугового назначения в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальный отступ:  - от границы земельного участка – 1 м;  - от красной линии – не подлежит установлению. | Реконструкцию существующих объектов вести по утвержденному проекту планировки и межевания, в проекте предусмотреть архитектурно-планировочное решение застройки, колористическое решение фасадов. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Нет |  |  |

**ЗОНА УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (2ОДЗ 204)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Общеобразовательная школа, Детский сад, Территория свободная от застройки.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Школьная территория на стадии формирования. Территория детского сада благоустроена, объекты недвижимости со степенью ветхости долее 65 %

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Детские дошкольные учреждения  Общеобразовательные учреждения | Этажность до 3 эт  Высота до 15 м  Плотность застройки (max) -25%.  Процент озеленения (min) - 20%.  Процент спортивных площадок (min) - 20%.  Минимальные отступы от границ земельного участка  - от границы земельного участка до основного здания – 10 м;  - от границы земельного участка до хозяйственных и прочих построек – 1 м;  - от красной линии до дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций – 25 м.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. | Недопустимо перепрофилирование объектов основных видов разрешенного использования. При реконструкции или изменении внешнего облика фасада планировочное, колористическое решения согласовать с органом архитектуры и градостроительства.  Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков допускается в исключительных случаях, по отдельному согласованию.  Земельные участки детских садов, школ не делимы. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты спортивного назначения (бассейн) | Высота до 12 м | Новое строительство осуществлять в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания.  Планировочное, колористическое решения застройки согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |

**ПЛАНИРОВОЧНЫЙ КВАРТАЛ 01:01:02**

**ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЙ ЭТАЖНОСТИ (1ЖЗ 102)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

2-эт. многоквартирные жилые дома , металлические гаражи

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Территория сложившегося жилого квартала с многоквартирными домами разной степени ветхости, более 65%

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Металлические гаражи, хозпостройки

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Многоквартирные жилые дома | Этажность - до 3 эт.  Высота- до 15 м.,  Плотность застройки - до 25%.  Процент озеленения (min) - 20%.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - определяются в соответствии с требованиями к объектам жилищного строительства местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальные отступы от границ земельных участков - определяются в соответствии с требованиями инсоляции объектов жилищного строительства местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский. | Новое строительство, реконструкцию застройки вести по утвержденному проекту планировки и межевания, в проекте предусмотреть архитектурно-планировочное решение застройки, колористическое решение фасадов. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты торговли  Объекты коммунального обслуживания  Объекты административно-делового назначения  Объекты бытового обслуживания. | Этажность - 1 эт.  Высота - до 10 м.  Общая площадь помещений  (min / max) - до 50- 300 кв.м . | Встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов с условием организации загрузочных площадок, исключающих использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.  При устройстве дополнительных входов на первом этаже жилых домов разработать паспорт единого архитектурного решения фасада здания. Проектные решения согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |
| Открытая гостевая автостоянка. | Количество м/м -9-10 | Разработка и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории |

**ЗОНА СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (2ОДЗ 206)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Спорткомплекс.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Старое здание спорткомплекса

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты спортивного назначения | Этажность до 12 м.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению, а для объектов культурно-досугового назначения в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальный отступ:  - от границы земельного участка – 1 м;  - от красной линии – не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80. | Реконструкцию существующего объекта осуществлять в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания.  Планировочное, колористическое решения застройки согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Открытая гостевая автостоянка | Количество м/м -10 | В соответствии с генеральным планом проекта реконструкции спорткомплекса |

**ПЛАНИРОВОЧНЫЙ МИКРОРАЙОН 01:02**

**ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ (1ЖЗ 103)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Индивидуальнае жилые дома, 1-2 эт. многоквартирные жилые дома.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Сложившийся квартал жилой застройки с хаотично сформированными земельными участками

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Усадебная застройка | Этажность - 1 - 2 эт.  Высота зданий с возможным мансардным завершением до конька скатной кровли не более - 14 м.  Высота ограждения земельных участков не более - 1,8 метров.  Расстояние от границ соседнего участка до основного строения (жилого дома) - 3 м.  Величина допустимого отступа здания от красной линии улиц не менее - 3 м.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - определяются в соответствии с требованиями к объектам жилищного строительства местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30. | Новое строительство, реконструкцию застройки вести по утвержденному проекту планировки и межевания территории.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц за исключением гаражей.  Подходы и подъезды к домам выполнить с водопропускными трубами.  Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала.  Отделка фасадов жилых домов высококачественными строительными материалами.  Не допускается использование в открытом виде материалов, которые должны находиться под прикрытием (бетонные блоки, не лицевой кирпич и т. п.). |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты торгового назначения, Объекты бытового обслуживания. | Этажность - 1 эт.  Высота - до 10 м.  Общая площадь помещений -  до 100 м 2 . | Отдельностоящие, встроенные в 1 этажи жилых домов. |
| Объекты сельскохозяйственного назначения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей. | Этажность -1 эт.  Высота - до 4 м.  Общая площадь помещений -  до 100 м 2 . | Пристроенные к жилым домам либо к хозпостройкам и отдельностоящие. |
| Объекты хозяйственного назначения. | Этажность -1 эт.  Общая площадь помещений  до 60 м 2 .  Расстояние от границ соседнего участка до хозпостроек и прочих строений не менее -1 м.  Высота строений до верха плоской кровли не более - 4 м, до конька скатной кровли не более - 7 м. | Отдельностоящие строения.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов. |

**ЗОНА СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (2ОДЗ 202)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Пожарное депо, Хлебопекарня с магазином (реконструкция под ФАП), Магазины, Клуб, Тепловой пункт, Бар (не действующий).

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Застройка разнохарактерная, торговая площадь не сформирована.

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты социально-бытового назначения  Объекты торгового назначения  Объекты общественного питания | Этажность до 2 эт.  Высота до 12 м  Плотность застройки до 40%.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению, а для объектов культурно-досугового назначения в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальный отступ:  - от границы земельного участка – 1 м;  - от красной линии – не подлежит установлению. | Новое строительство, реконструкцию существующих объектов осуществлять в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания.  Высокие требования к архитектурно-художественному облику зданий - соблюдать принцип стилевого единства в застройке.  Планировочное, колористическое решения застройки согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |
| Объекты здравоохранения | Этажность до 2 эт.  Высота до 12 м.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению, а для объектов культурно-досугового назначения в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальный отступ:  - от границы земельного участка – 1 м;  - от красной линии – не подлежит установлению. | Реконструкцию осуществлять в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания.  Планировочное, колористическое решения застройки согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |
| Жилая застройка средней этажности | Этажность - до 3 эт.  Высота- до 15 м.,  Плотность застройки - до 25% .  Процент озеленения (min) - 20%.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению, а для объектов культурно-досугового назначения в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальный отступ:  - от границы земельного участка – 1 м;  - от красной линии – не подлежит установлению. | Реконструкцию существующих объектов вести по утвержденному проекту планировки и межевания, в проекте предусмотреть архитектурно-планировочное решение застройки, колористическое решение фасадов. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Нет |  |  |

**ЗОНА КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (3ПР 302)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Контора ДРСУ, Нежилые здания и сооружения.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Территория не сформирована и не благоустроена

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты коммунально-складского назначения | Этажность -1 эт.  Высота до 10 м  Плотность застройки до 52 %.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальные отступы от границ земельного участка – не подлежит установлению. | Новое строительство, реконструкцию застройки вести по утвержденному проекту планировки и межевания, в проекте предусмотреть архитектурно-планировочное решение застройки, колористическое решение фасадов.  Предусмотреть мероприятия по отводу поверхностных вод путем устройства ливневой канализации. |
| Объекты хранения и обслуживания индивидуального транспорта | Этажность -1 эт.  Высота до 10 м  Плотность застройки до 52 %.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальные отступы от границ земельного участка – не подлежит установлению. | Новое строительство, реконструкцию застройки вести по утвержденному проекту планировки и межевания, в проекте предусмотреть архитектурно-планировочное решение застройки, колористическое решение фасадов.  Предусмотреть мероприятия по отводу поверхностных вод путем устройства ливневой канализации. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Нет |  |  |

**4. УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Мастерская для ремонта и обслуживания автомобилей, автомобильная мойка (код 4.9.1) | Этажность – 2 этажа  Высота – до 10 м.  Минимальный отступ:  - от границы земельного участка – 1 м;  - от красной линии – не подлежит установлению».  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению. | Образование земельных участков в соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания» |

**ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ТРАНСПОРТА (5ТЗ 503)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Свободные от застройки территории, .

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Территория не сформирована, частично занята огородами

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты хранения и обслуживания индивидуального транспорта | Этажность - 1эт.  Высота до 7 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка – с фронтальной и боковых сторон земельного участка – 4 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. | Новое строительство, реконструкцию существующих объектов осуществлять в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания.  Планировочное, колористическое решения застройки согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Нет |  |  |

**4. УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Мастерская для ремонта и обслуживания автомобилей, автомобильная мойка (код 4.9.1) | Этажность – 2 этажа.  Высота – до 6 м.  Минимальный отступ:  - от границы земельного участка – 1 м;  - от красной линии – не подлежит установлению».  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению. | Образование земельных участков в соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания» |

**ЗОНА ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (6РЗ 602)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Территория свободная от застройки, Бомбоубежище, Огороды.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Территория не благоустроенная с хаотичным размещением участков под огороды

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Огороды

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Природные территории. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. | Разработать проект озеленения СЗЗ.  Предусмотреть мероприятия по водоотведению. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Нет |  |  |

**ЗОНА СЕЛЬХОЗ. УГОДИЙ (7СХЗ 701)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Индивидуальные жилые дома, Огородные участки с хозпостройками.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Хаотично сформированные наделы земли.

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты сельхоз.угодий | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. | Формирование застройки вести по утвержденному проекту межевания. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Нет |  |  |

**ПЛАНИРОВОЧНЫЙ МИКРОРАЙОН 01:03**

**ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЙ ЭТАЖНОСТИ (1ЖЗ 102)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Территория свободная от застройки.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Территория на стадии формирования

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Многоквартирные жилые дома | Этажность - до 3 эт.  Высота- до 15 м.,  Плотность застройки - до 25% .  Процент озеленения (min) - 20%.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - определяются в соответствии с требованиями к объектам жилищного строительства местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальные отступы от границ земельных участков - определяются в соответствии с требованиями инсоляции объектов жилищного строительства местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский. | Формирование застройки вести по утвержденному проекту планировки и межевания, в проекте предусмотреть архитектурно-планировочное решение застройки, колористическое решение фасадов. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты торговли | Этажность - 1 эт.  Общая площадь помещений -  до 500 м 2. | Встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов с условием организации загрузочных площадок, исключающих использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.  При устройстве дополнительных входов на первом этаже жилых домов разработать паспорт единого архитектурного решения фасада здания. Проектные решения согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |
| Объекты коммунального обслуживания,  Объекты административно-делового назначения,  Объекты бытового обслуживания. | Этажность - 1 эт.  Общая площадь помещений  (min - max) -30- 300 кв. м. | Встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов с условием организации загрузочных площадок, исключающих использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.  При устройстве дополнительных входов на первом этаже жилых домов разработать паспорт единого архитектурного решения фасада здания. Проектные решения согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |

**ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ (1ЖЗ 103)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

2-эт. индивидуальные жилые дома, Территории свободные от застройки, Вертолетная площадка.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Частично сформированная жилая застройка усадебного типа

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Вертолетная площадка

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Усадебная застройка  Религиозное использование (3.7) | Этажность - 1 - 2 эт.  Высота зданий с возможным мансардным завершением до конька скатной кровли не более - 14 м.  Высота ограждения земельных участков не более - 1,8 метров.  Расстояние от границ соседнего участка до основного строения (жилого дома) - 3 м.  Величина допустимого отступа здания от красной линии улиц не менее - 3 м.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - определяются в соответствии с требованиями к объектам жилищного строительства местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30. | Новое строительство, реконструкцию застройки вести по утвержденному проекту планировки и межевания территории.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц за исключением гаражей.  Подходы и подъезды к домам выполнить с водопропускными трубами.  Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала.  Отделка фасадов жилых домов высококачественными строительными материалами.  Не допускается использование в открытом виде материалов, которые должны находиться под прикрытием (бетонные блоки, не лицевой кирпич и т. п.). |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты торгового назначения, Объекты бытового обслуживания. | Этажность - 1 эт.  Высота - до 10 м.  Общая площадь помещений -  до 100 м 2 . | Отдельностоящие, встроенные в 1 этажи жилых домов. |
| Объекты сельскохозяйственного назначения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей. | Этажность -1 эт.  Высота - до 4 м.  Общая площадь помещений -  до 100 м 2 . | Пристроенные к жилым домам либо к хозпостройкам и отдельностоящие. |
| Объекты хозяйственного назначения. | Этажность -1 эт.  Общая площадь помещений  до 60 м 2 .  Расстояние от границ соседнего участка до хозпостроек и прочих строений не менее -1 м.  Высота строений до верха плоской кровли не более - 4 м, до конька скатной кровли не более - 7 м. | Отдельностоящие строения.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов. |

**ПЛАНИРОВОЧНЫЙ МИКРОРАЙОН 01:04**

**ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ (1ЖЗ 103)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Огородные участки с хозпостройками.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Хаотично сформированные наделы земли.

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Огороды

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Усадебная застройка | Этажность - 1 - 2 эт.  Высота зданий с возможным мансардным завершением до конька скатной кровли не более - 14 м.  Высота ограждения земельных участков не более - 1,8 метров.  Расстояние от границ соседнего участка до основного строения (жилого дома) - 3 м.  Величина допустимого отступа здания от красной линии улиц не менее - 3 м.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - определяются в соответствии с требованиями к объектам жилищного строительства местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30. | Новое строительство вести по утвержденному проекту планировки и межевания территории.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц за исключением гаражей.  Подходы и подъезды к домам выполнить с водопропускными трубами.  Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала.  Отделка фасадов жилых домов высококачественными строительными материалами.  Не допускается использование в открытом виде материалов, которые должны находиться под прикрытием (бетонные блоки, не лицевой кирпич и т. п.). |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты торгового назначения, Объекты бытового обслуживания. | Этажность - 1 эт.  Высота - до 10 м.  Общая площадь помещений -  до 100 м 2 . | Отдельностоящие, встроенные в 1 этажи жилых домов. |
| Объекты сельскохозяйственного назначения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей. | Этажность -1 эт.  Высота - до 4 м.  Общая площадь помещений -  до 100 м 2 . | Пристроенные к жилым домам либо к хозпостройкам и отдельностоящие. |
| Объекты хозяйственного назначения. | Этажность -1 эт.  Общая площадь помещений  до 60 м 2 .  Расстояние от границ соседнего участка до хозпостроек и прочих строений не менее -1 м.  Высота строений до верха плоской кровли не более - 4 м, до конька скатной кровли не более - 7 м. | Отдельностоящие строения.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов. |

**ЗОНА КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (2ОДЗ 205)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Огороды.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Хаотично сформированные наделы земли.

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Огододы

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты культового назначения | Высота до 15 м.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению, а для объектов культурно-досугового назначения в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский;  Минимальный отступ:  - от границы земельного участка – 1 м;  - от красной линии – не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80. | Новое строительство вести по утвержденному проекту планировки и межевания |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Нет |  |  |

**ПЛАНИРОВОЧНЫЙ МИКРОРАЙОН 01:05**

**ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЙ ЭТАЖНОСТИ (1ЖЗ 102)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

2-эт. многоквартирные жилые дома, Гаражи.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Жилые дома со степенью ветхости более 65 %.

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Гаражи

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Многоквартирные жилые дома | Этажность - до 3 эт.  Высота- до 15 м.,  Плотность застройки - до 25% .  Процент озеленения (min) - 20%.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - определяются в соответствии с требованиями к объектам жилищного строительства местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальные отступы от границ земельных участков - определяются в соответствии с требованиями инсоляции объектов жилищного строительства местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский. | Новое строительство, реконструкцию застройки вести по утвержденному проекту планировки и межевания, в проекте предусмотреть архитектурно-планировочное решение застройки, колористическое решение фасадов. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты коммунального обслуживания,  Объекты административно-делового назначения,  Объекты бытового обслуживания. | Этажность - 1 эт.  Общая площадь помещений  (min - max) -30- 300 кв. м. | Пристроенные, встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов с условием организации загрузочных площадок, исключающих использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.  При устройстве дополнительных входов на первом этаже жилых домов разработать паспорт единого архитектурного решения фасада здания. Проектные решения согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |
| Объекты торговли,  Объекты общественного питания. | Этажность - 1 эт.  Высота - до 10 м.  Общая площадь помещений  (min / max) - до 500 кв.м . | Отдельностоящие, встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов с условием организации загрузочных площадок, исключающих использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.  При устройстве дополнительных входов на первом этаже жилых домов разработать паспорт единого архитектурного решения фасада здания. Проектные решения согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |
| Объекты медицинского назначения. | Общая площадь помещений  (min / max) -25-70 м 2. | Пристроенные, встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов с условием организации загрузочных площадок, исключающих использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.  При устройстве дополнительных входов на первом этаже жилых домов разработать паспорт единого архитектурного решения фасада здания. Проектные решения согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |

**ЗОНА СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (2ОДЗ 202)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Кафе.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Благоустроенный земельный участок

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты общественного питания  Объекты торгового назначения | Этажность до 2 эт.  Высота до 12 м.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению, а для объектов культурно-досугового назначения в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский.  Минимальный отступ:  - от границы земельного участка – 1 м;  - от красной линии – не подлежит установлению. | Новое строительство, реконструкцию существующих объектов осуществлять в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания.  Планировочное, колористическое решения застройки согласовать с органом архитектуры и градостроительства. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Нет |  |  |

**ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ТРАНСПОРТА (5ТЗ 503)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Капитальные гаражи, Территории свободные от застройки, Огороды.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Территория не благоустроена с хаотичными наделами огородных участков

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Огороды

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты хранения и обслуживания индивидуального транспорта | Этажность - 1эт.  Высота до 7 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. | Новое строительство, реконструкцию существующих объектов осуществлять в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания.  Планировочное, колористическое решения застройки согласовать с органом архитектуры и градостроительства.  Предусмотреть мероприятия по отводу поверхностных вод путем устройства ливневой канализации. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Нет |  |  |

**4. УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Мастерская для ремонта и обслуживания автомобилей, автомобильная мойка (код 4.9.1) | Этажность – 2 этажа.  Высота – до 6 м.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения Сентябрьский;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению. | Образование земельных участков в соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания» |

**ЗОНА ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (6РЗ 602)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Территория свободная от застройки, Огороды.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Лиственный лес. Территория не благоустроенная с хаотичным размещением участков под огороды

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Природные территориии с неустановленным регламентом | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. | Градостроительный регламент будет установлен после разработки проекта планировки. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Нет |  |  |

**ЗОНА СЕЛЬХОЗ. УГОДИЙ (7СХЗ 701)**

**1. ХАРАКТЕРИСТИКИ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Огородные участки с хозпостройками.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Хаотично сформированные наделы земли.

**НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:**

Нет

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты сельхоз. угодий | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. | Формирование застройки вести по утвержденному проекту межевания. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Нет |  |  |

Карта градостроительного зонирования



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **«Сентябрьский вестник»**  Информационный бюллетень муниципального образования «Сельское поселение Сентябрьский»  **Учредитель:** Администрация сельского поселения Сентябрьский | **Адрес редакции:** 628330 ХМАО-Югра Нефтеюганский район, п.Сентябрьский д.10  **Главный редактор:** С.Н.Шереметова  Ответственный за выпуск и распространение бюллетеня  Н.А. Рыбак  Номер подписан в печать: 16.09.2019  Тираж: 1 экземпляр  Цена: Бесплатно | Бюллетень не подлежит государственной регистрации средств массовой информации в соответствии со статьей 12 Закона Российской Федерации от 27.12.1991 №2124-1 «О средствах массовой информации» |   **ВНИМАНИЕ!**  С номерами информационного бюллетеня ***«Сентябрьский вестник»*** можно ознакомиться на официальном сайте администрации сельского поселения Сентябрьский **http://sentyabrskiy.ru/** |