



Общество с ограниченной ответственностью  
**«Архстройпроект»**

г.Курган, ул. К.Мяготина, 117/VI

тел.8(3522)623-000, 46-64-35  
e-mail: asp45@mail.ru

---

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РИЖСКОГО СЕЛЬСОВЕТА  
ШУМИХИНСКОГО РАЙОНА  
КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Часть I**

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Директор**

**А.И. Александров**

**Главный инженер проекта**

**Н.Т. Русаков**

**Главный архитектор проекта**

**Е.А. Жаринова**

**Юрист**

**О. И. Ковалева**

г. Курган

2012 год

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>7</b>
<b>Глава I. Общие положения .....</b>	<b>7</b>
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.....	7
Статья 2. Сфера применения и цели введения Правил землепользования и застройки.....	16
Статья 3. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения....	17
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	17
<b>Глава II. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу настоящих Правил .....</b>	<b>18</b>
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	18
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих градостроительным регламентам настоящих Правил.....	19
Статья 7. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	20
Статья 8. Способы защиты прав на землю.....	20
Статья 9. Рассмотрение земельных споров.....	21
<b>Глава III. Общие положения о градостроительном зонировании территории Рижского сельсовета.....</b>	<b>22</b>
Статья 10. Градостроительное зонирование территорий Рижского сельсовета.....	22
Статья 11. Градостроительное зонирование территории Рижского сельсовета:.....	22
Статья 12. Виды территориальных зон, установленные настоящими Правилами .....	22
Статья 13. Виды зон градостроительных ограничений.....	23
Статья 14. Градостроительные регламенты и их применение.....	23
Статья 15. Линии градостроительного регулирования.....	26
<b>РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>27</b>
<b>Глава IV. Органы регулирования землепользования и застройки .....</b>	<b>27</b>
Статья 16. Комиссия по землепользованию и застройке на территории Рижского сельсовета Шумихинского района Курганской области.....	27
Статья 17. Полномочия Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки в области организации и проведения публичных слушаний.....	28
Статья 18. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.....	29
<b>Глава V. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам</b>	

<b>земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель.....</b>	<b>31</b>
Статья 19. Основы землепользования на территории Рижского сельсовета.....	31
Статья 20. Общий порядок предоставления земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности на территории сельсовета.....	32
Статья 21. Порядок предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования.....	33
Статья 22. Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием.....	34
Статья 23. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.....	34
<b>Глава VI. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов.....</b>	<b>35</b>
Статья 24. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.....	35
Статья 25. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....	36
Статья 26. Установление публичных и частных сервитутов.....	37
<b>РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ .....</b>	<b>39</b>
<b>Глава VII. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....</b>	<b>39</b>
Статья 27. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	39
Статья 28. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённых в перечень основных видов разрешённого использования .....	40
Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	42
<b>РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....</b>	<b>44</b>
<b>Глава VIII. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.....</b>	<b>44</b>
Статья 30. Общие положения о планировке территории.....	44
Статья 31. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории сельского поселения.....	46

Статья 32. Градостроительные планы земельных участков.....	47
Статья 33. Размещение сведений об утверждённой документации по планировке территорий в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.....	47
<b>Глава IX. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель по заявлениям физических и юридических лиц.....</b>	<b>48</b>
Статья 34. Основные положения и принципы градостроительной подготовки территорий и земельных участков по заявлениям физических и юридических лиц.....	48
Статья 35. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель.....	51
Статья 36. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей.....	52
Статья 37. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе Администрации Рижского сельсовета.....	55
Статья 38. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции объектов недвижимости по инициативе собственников недвижимости.....	55
Статья 39. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости.....	56
Статья 40. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду для возведения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения.....	58
Статья 41. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры .....	59
Статья 42. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции .....	59
<b>РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>62</b>
<b>Глава X. Публичные слушания.....</b>	<b>62</b>
Статья 43. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и градостроительной деятельности .....	62
Статья 44. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства,	

реконструкции объектов капитального строительства.....	63
Статья 45. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории.....	65
<b>РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>66</b>
<b>Глава XI. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки .....</b>	<b>66</b>
Статья 46. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.....	66
Статья 47. Внесение изменений в Правила.....	66
Статья 48. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила.....	67
Статья 49. Действие Правил по отношению к генеральному плану Рижского сельсовета в части территорий в границах населенных пунктов, документации по планировке территории.....	68
<b>РАЗДЕЛ 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>70</b>
<b>Глава XII. Регулирование использования территорий Рижского сельсовета.....</b>	<b>70</b>
Статья 50. Территории общего пользования.....	70
Статья 51. Внутриквартальные территории районов многоквартирной застройки.....	70
Статья 52. Внутриквартальные территории районов индивидуальной застройки.....	70
<b>Глава XIII. Порядок осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства.....</b>	<b>71</b>
Статья 53. Основные принципы организации застройки территории Рижского сельсовета.....	71
Статья 54. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	72
Статья 55. Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	73
Статья 56. Экспертиза и утверждение проектной документации .....	75
Статья 57. Выдача разрешения на строительство.....	76
Статья 58. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства.....	79
Статья 59. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство.....	80
Статья 60. Вынос осей зданий, сооружений на местности.....	80
Статья 61. Осуществление строительного надзора и строительного контроля.....	80
Статья 62. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию.....	83

Статья 63. Контроль над осуществлением застройки на территории Рижского сельсовета со стороны Администрации Рижского сельсовета.....	85
<b>Глава XIV. Подготовка документов в целях ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Рижского сельсовета и мониторинг объектов градостроительной деятельности.....</b>	<b>86</b>
Статья 64. Предоставление сведений для формирования Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.....	86
<b>Глава XV. Контроль использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил.....</b>	<b>89</b>
Статья 65. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	89
Статья 66. Ответственность за нарушения Правил.....	89

## **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

### **РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

#### **Глава I. Общие положения**

Правила землепользования и застройки Рижского сельского поселения (далее – Правила, Правила землепользования и застройки Рижского сельсовета) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, основанием для разработки которого являются Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Закон Курганской области от 4 мая 2006 года №140 «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки», Закон Курганской области от 7 декабря 2011 года №91 «О градостроительной деятельности в Курганской области», а также положения других нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны и использования культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

При разработке проекта Правил использованы:

- 1) Цифровая топографическая карта территории Рижского сельсовета М 1:10000;
- 2) Аэрофотосъемка (космоснимки);
- 3) Кадастровые планы территории Рижского сельсовета, предоставленные органами кадастрового учета по запросам органов местного самоуправления муниципального образования;
- 4) Перечень ООПТ (особо охраняемых природных территорий) федерального и регионального значения Курганской области, согласно письма Департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Курганской области «О предоставлении сведений по особо охраняемым природным территориям» и графические материалы по данным зонам, предоставленные в формате MapInfo;
- 5) Перечень объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Курганской области федерального и регионального значения и данные о границах объектов культурного наследия и их охранных зон по запросу в Управлении культуры Курганской области (п.6, ч.6, ст. 23 Градостроительного кодекса РФ), предоставленные в формате MapInfo;
- 6) Сведения об автомобильных дорогах общего пользования регионального или межмуниципального значения на территории Рижского сельсовета (п.2, ч.2, ст.19 Градостроительного кодекса РФ);
- 7) Сведения о характере загрязнения окружающей среды предприятиями и коммунальными объектами, находящимися на территории поселения, а так же сведения о размере санитарно-защитных зон (п.7, 4.6, ст 23 Градостроительного кодекса РФ);
- 8) Стратегия социально-экономического развития Шумихинского района.

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

В разработанных Правилах используются следующие термины и определения, содержащиеся в действующем законодательстве и нормативных правовых актах Российской Федерации:

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

**Акт выбора земельного участка** - документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение и согласования соответствующих государственных и муниципальных служб, смежных землепользователей;

**Акт приемки выполненных работ** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского

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

**Арендаторы** – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**Архитектурный проект** – архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов;

**Благоустройство территории** – работы по подготовке территории к застройке, работы с растительным грунтом, устройство внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, оград, открытых спортивных сооружений, оборудование мест отдыха и озеленение территории;

**Виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 48 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**Водный объект** – сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющее границы, объем и черты водного режима;

**Водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Временные строения и сооружения** – одноэтажные некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках (как правило на срок аренды не более трех лет) и подлежащие демонтажу за счет арендатора в сроки указанные в договоре аренды вне зависимости от строительных конструкций, материалов, габаритов и присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, без права регистрации собственности на объект недвижимости.

**Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 53 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

**Высота зданий и сооружений** - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного



регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

**Гараж (автогараж)** - здание, сооружение (часть здания, сооружения), предназначенное только для хранения (стоянки) автомобилей.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно – строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**Градостроительная документация** - документация о территориальном планировании развития территории муниципального образования, а также о застройке территорий муниципального образования (генеральный план, проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки планировочных единиц). Состав и содержание градостроительной документации установлены СНиП 11-04-2003 «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

**Градостроительная подготовка для обеспечения реконструкции объекта на ранее сформированном и предоставленном (приобретённом) земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта)** – осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства;

**Градостроительная подготовка территорий и земельных участков** – деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции объектов на ранее сформированных и предоставленных (приобретённых) земельных участках.

**Градостроительная подготовка территорий с выделением для формирования земельных участков (градостроительная подготовка территорий)** – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории с целью выделения для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и предоставления сформированных земельных участков (в том числе выделенных и сформированных в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, в границах территорий, в отношении которых подготавливаются решения о развитии застроенных территорий) в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях обеспечения перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы от границ земельного участка в целях

определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия); используется при разработке проектной документации для строительства, выдаче разрешения на строительство, выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий.

**Градостроительные условия** – комплекс природных, социально-демографических, градостроительно-композиционных и производственно-строительных (экономических) условий.

**Допустимые изменения объектов недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, в пределах установленных градостроительных регламентов.

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

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

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

**Землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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

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

**Изменение объектов недвижимости** – любое изменение параметров, характеристик или вида использования земельного участка, здания или сооружения или его части, строительство здания или сооружения на земельном участке его перемещение с одного места на другое или снос, строительство инженерных или транспортных коммуникаций или сооружений, разрытие грунта или бурение.

**Имущественный комплекс предприятий** – земельные участки и объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия.

**Индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более

трех, предназначенный для проживания одной семьи.

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

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

**Квартал** - структурный элемент жилой застройки, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования, и ограниченный магистральными и жилыми улицами, проездами, пешеходными путями или естественными рубежами, элемент планировочной структуры, выделяемый в составе проекта планировки путем установки красных линий.

**Киоск** - одноэтажное не капитальное сооружение, предназначенное для мелкооптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения, не требующее разрешения на строительство.

**Красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты).

**Линии градостроительного регулирования – красные линии**; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

**Малозэтажная жилая застройка** –жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

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

**Минимальные площадь и размеры земельных участков** -показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, строительными нормами и Правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов). Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами; строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

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

**Незастроенный участок земли (свободный участок)** – участок, на котором или под которым не расположены объекты недвижимости, делающие невозможной застройку таких участков.

**Обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**Общественные интересы в области градостроительной деятельности** - интересы населения

Муниципального образования в обеспечении благоприятных условий проживания, ограничения вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду градостроительными средствами, улучшения экологической обстановки, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур сельских поселений и прилегающих к ним территорий и условий сохранения территорий объектов историко-культурного и природного наследия. В случае, если градостроительная деятельность противоречит общественным интересам, такая деятельность может быть прекращена в порядке, установленном законодательством.

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

**Объект культурного наследия** – объекты, представляющие собой историко-культурную ценность (памятники истории и культуры) с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, науки и техники, эстетики, этнологии и антропологии, социальной культуры и рекомендуемые для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ. (ФЗ №73-ФЗ от 25.06.2002 "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ").

**Объекты стационарные** – объекты, неразрывно связанные с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба невозможно.

**Объекты нестационарные** – объекты, собранные из конструктивных элементов или установленные без сборки конструктивных элементов на месте и без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, также предусматривающие возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов.

**Ограничения (обременения)** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

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

**Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства** – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

**Основные виды разрешённого использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 48 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия.

**Отклонение от Правил** - санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации,

неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

**Отступ постройки** - расстояние между границей участка и стеной здания.

**Охранный зона** - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

**Планировочная организация территории** - проект, предусматривающий прокладку дорог и инфраструктуры, а также разделение земель на земельные участки для всех планируемых видов землепользования на территории нового освоения.

**Планировочная реорганизация территории** - проект, предусматривающий перепланировку и межевание (перемежевание) застроенных территорий.

**Планировочная отметка земли** - уровень земли на границе отместки.

**Правоустанавливающие документы** – акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, изданные в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством в области градостроительной деятельности, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, иные акты, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество.

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

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

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) площадь и размеры земельных участков** – показатели наименьшей и (или) наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов для территориальных зон.

**Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**Полоса береговая** - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

**Прибрежная защитная полоса** – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

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

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

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это

необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

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

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

**Санитарно-защитная зона** – территория между границами промышленной площадки и территорией жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых инженерных сетей и коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

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

**Строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением случаев, когда разрешение на строительство не требуется).

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

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

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

**Территории муниципальные** – земли и природные ресурсы, включая территории общего пользования, находящиеся в управлении и распоряжении органов местного самоуправления (исключая земельные участки, находящиеся в собственности или пожизненном наследуемом владении), не застроенные территории природоохранного, заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, находящиеся в ведении муниципального образования, и за ее пределами.

**Территория прилегающая** – часть территории общего пользования, прилегающая к земельному участку, находящемуся в собственности, землепользовании, землевладении или в аренде граждан

и юридических лиц.

**Технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

**Территориальная зона** – часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной среды и иным законодательством РФ и законодательством субъектов РФ.

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

**Территории общего пользования** – ограничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц, могут включаться в состав территориальных зон.

**Технические регламенты** – нормативные документы, которые устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

**Функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

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

**Усадебный жилой дом** - жилой дом, как правило, для проживания одной семьи, расположенный на земельном участке, площадь которого предполагает наличие приусадебного хозяйства.

**Условно разрешённые виды использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 50 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определённом статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьёй 35 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

**Целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования РФ, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом села.

**Фронтальная граница участка** - граница со стороны главного фасада здания.

**Функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

## **Статья 2. Сфера применения и цели введения Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила землепользования и застройки Рижского сельского поселения (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, основанием для разработки которого являются Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации Закон Курганской области от 4 мая 2006 года №140 «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки». Также при разработке учтены положения нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны и использования культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов, регулирующие отношения в сфере градостроительства.

2. Настоящие Правила распространяются на всю территорию Рижского сельского поселения в пределах административных границ муниципального образования.

В соответствии с законом Курганской области от 27 декабря 2007 года № 316 "Об административно-территориальном устройстве Курганской области" на территории Рижского сельсовета расположены следующие населенные пункты:

- село Большая Рига;
- деревня Антошкино;
- деревня Назарово.

3. Правила разработаны для осуществления следующих целей:

- а) создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- б) создания условий для планировки территории;
- в) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- г) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Настоящие правила обязательны для исполнения органами местного самоуправления, должностными, юридическими и физическими лицами, участвующими в процессе градостроительных преобразований на территории сельсовета вне зависимости от организационно - правовых сфер, форм собственности и гражданства.

5. Настоящие Правила входят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании – делении всей территории в границах Рижского сельского поселения (далее - Рижского сельсовета) и расположенных на его территории населенных пунктов на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон.

6. К градостроительным отношениям на территории Рижского сельсовета применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы настоящими Правилами.

7. Настоящие Правила содержат три части:

- Часть I - «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»;
- Часть II - «Карта градостроительного зонирования»;
- Часть III - «Градостроительные регламенты».



### **Статья 3. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения**

1. На территории Рижского сельсовета градостроительную деятельность могут осуществлять:

- 1) федеральные органы государственной власти;
- 2) органы государственной власти Курганской области;
- 3) органы местного самоуправления Шумихинского района;
- 4) органы местного самоуправления иных муниципальных образований;
- 5) юридические лица;
- 6) физические лица.

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

1) обращаются в Администрацию сельского поселения с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков;

2) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

3) переоформляют один вид ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе оформляют земельные участки под приватизированными предприятиями, переоформляют право пожизненного наследуемого владения или право постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды;

4) возводят строения на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенные на землях общего пользования, не подлежащие приватизации и передаваемые в аренду посредством торгов в форме аукционов или конкурсов;

5) разделяют (размежевывают) территории сложившейся застройки на земельные участки;

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

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи действия могут регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения.

### **Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории Рижского сельсовета Курганской области, градостроительная документация о застройке территории поселения являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация Рижского сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

1) публикации Правил в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления Рижского сельсовета;

2) создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в Администрации поселения;

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

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки Рижского сельсовета в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Курганской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

## **Глава II. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу настоящих Правил**

### **Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

2. В правоотношениях, возникших до введения настоящих Правил в действие, они применяются лишь в отношении тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения настоящих Правил в действие.

Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты по вопросам использования земель и земельных участков применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

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

3. Объекты недвижимости, существовавшие до введения в действие настоящих Правил, признаются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, если эти объекты:

1) расположены в пределах территорий общего пользования, предназначенных для удовлетворения общественных интересов населения, для обеспечения благоприятных условий проживания, ограничения вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду градостроительными средствами, улучшения экологической обстановки, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур территории сохранения объектов культурного наследия и окружающей природной среды (в том числе в пределах установленных градостроительной документацией красных линий для прохождения улиц, проездов, размещения площадей и границ коридоров для инженерно-технических коммуникаций);

2) имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, определенных утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией;

3) имеют параметры меньше (площадь и размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота или этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных градостроительной документацией применительно к соответствующим зонам.

Дальнейшее использование, реконструкция, изменение вида использования или отступление от предельных параметров разрешенного строительства регулируются Градостроительным кодексом Российской Федерации и Ст.6 настоящих Правил.

4) Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, действующим на территории Российской Федерации, Курганской области, Рижского сельсовета.

5) Объекты капитального строительства получают статус несоответствующих градостроительным регламентам настоящих Правил на основании правового акта (решения) Главы администрации Рижского поссовета.

6) Правовым актом Главы администрации Рижского сельсовета может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования часть II настоящих Правил) или установленной настоящими Правилами территориальной санитарно-защитной зоне и функционирование которых наносит

несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

#### **Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих градостроительным регламентам настоящих Правил**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют установленному градостроительному регламенту, в соответствии с положениями части 8 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом.

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

2. Реконструкция и иные изменения указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства, признанных несоответствующими градостроительным регламентам настоящих Правил, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования или строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами и другими требованиями законодательства Российской Федерации, Курганской области, Рижского сельсовета.

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

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие градостроительным регламентам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

3. Запрещается изменение одного вида не соответствующего утверждённым градостроительным регламентам использования объектов недвижимости на другой вид не соответствующего использования.

4. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, на использование таких земельных участков и объектов налагается запрет в соответствии с федеральными законами.

Запрет на использование земельных участков и объектов капитального строительства, признанных несоответствующим настоящим Правилам правовым актом главы администрации Рижского сельсовета, может быть наложен:

1) органами Роспотребнадзора Российской Федерации, в случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека;

2) органами, уполномоченными в области охраны объектов культурного наследия народов Российской Федерации, Курганской области в случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и может повлечь за собой причинения вреда объектам культурного наследия;

3) органами, уполномоченными в области охраны природы, Курганской области в случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и может повлечь за собой загрязнение или разрушение природной среды или объектов (зон), отнесённых к особо охраняемым природным территориям.

## **Статья 7. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации руководителю муниципального образования.

6. Руководитель муниципального образования в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

## **Статья 8. Способы защиты прав на землю**

1. Признание права на земельный участок.

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

1.2. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием,

при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок

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

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

2) самовольного занятия земельного участка;

3) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

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

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

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

3) приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, проведения иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

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

3. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления.

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

3.2. Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания не соответствующего закону и нарушающего права на землю и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица акта органа местного самоуправления, подлежат возмещению этим органом.

4. Возмещение убытков.

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

## **Статья 9. Рассмотрение земельных споров**

1. Земельный спор между собственниками земельных участков, землевладельцами, и землепользователями на территории Рижского сельсовета может быть передан на рассмотрение в Комиссию по землепользованию и застройке Рижского сельсовета.

2. Если стороны не удовлетворены результатами рассмотрения земельного спора Комиссией по землепользованию и застройке, они вправе передать дело на рассмотрение в суд.

3. Рассмотрение земельного спора Комиссией по землепользованию и застройке не является обязательным условием для подачи заявления по земельному спору в суд.

### **Глава III. Общие положения о градостроительном зонировании территории Рижского сельсовета**

#### **Статья 10. Градостроительное зонирование территорий Рижского сельсовета**

Основой системы регулирования землепользования и застройки, установленной настоящими Правилами, является градостроительное зонирование, проводимое в целях определения территориальных зон с отображением их на карте градостроительного зонирования и установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в конкретных территориальных зонах.

#### **Статья 11. Градостроительное зонирование территории Рижского сельсовета:**

1. Градостроительное зонирование территории территорий Рижского сельсовета осуществляется путём определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

2. Карта градостроительного зонирования территорий Рижского сельсовета содержится в Части II настоящих Правил.

3. На карте градостроительного зонирования территорий Рижского сельсовета выделяются зоны градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 6 настоящей статьи.

5. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требованиям о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

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

- 1) центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам и осям полос отвода для коммуникаций;
- 5) административным границам населённых пунктов муниципального образования;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

#### **Статья 12. Виды территориальных зон, установленные настоящими Правилами**

1. Виды территориальных зон должны учитывать местные особенности территории муниципального образования Рижского сельсовета.

На карте градостроительного зонирования обозначены следующие территориальные зоны:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- коммунально-складские зоны;
- зоны сельскохозяйственного использования;

- зоны инженерной инфраструктуры;
- зоны транспортной инфраструктуры;
- рекреационные зоны;
- зоны специального назначения.

### **Статья 13. Виды зон градостроительных ограничений**

1. Видами зон действия градостроительных ограничений являются:

1) зоны с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные, водоохранные, охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраны объектов культурного наследия, памятников природы, охранные зоны:

- а) электрических сетей;
- б) линий и сооружений связи;
- в) магистральных трубопроводов;
- г) систем газоснабжения;
- д) гидрометеорологических станций;
- е) геодезических пунктов;
- ж) территорий объектов различных видов транспорта;
- з) железных дорог;
- и) автомобильных дорог;

2) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические, атмосферные и другие процессы – сейсмика, оползни, карсты, эрозия, повышенный радиационный фон и т.п.).

3) зоны действия публичных сервитутов. Ограничения прав на землю (сервитут) устанавливаются правовыми и нормативными актами органов государственной власти и местного самоуправления муниципального образования и подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории населенного пункта и указываются в градостроительных планах земельных участков.

4) зоны особо охраняемых территорий.

2. Зоны с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон, а накладываться на территориальные зоны различных видов.

3. Градостроительные ограничения устанавливают дополнительные, относительно градостроительных регламентов настоящих Правил требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих зон, обязательные для соблюдения и исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.

4. В случае установления градостроительных ограничений в границах установленных территориальных зон, виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне действия ограничений определяются с учётом действий градостроительных регламентов и градостроительных ограничений.

### **Статья 14. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом Рижского сельсовета применительно к территории Рижского сельсовета;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а так же особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а так же в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решение о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. Градостроительные регламенты распространяются на территории в границах существующих и выявленных земельных участков объектов капитального строительства и в границах территорий с определенным видом использования. На территориях, не занятых объектами капитального строительства, а также территориях с неопределенным видом использования действия градостроительных регламентов распространяется после установления и утверждения границ территорий общего пользования.

4. Действие градостроительных регламентов не устанавливается для земель лесного фонда, земель покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий, градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

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

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

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

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

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

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



законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Рижского сельсовета. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 27 настоящих Правил;

2) при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид разрешенного использования, в случае если затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости, необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 28 настоящих Правил (за исключением случаев, когда выдача разрешения на строительство не требуется);

3) при изменении одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости; в этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности Рижского сельсовета, который в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

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

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

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

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

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

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

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

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры населенного пункта), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 44 настоящих Правил.

#### **Статья 15. Линии градостроительного регулирования**

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются, изменяются утверждённой и зарегистрированной в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности документацией по планировке территории, проектами санитарно-защитных зон, зон охраны памятников истории и культуры и т. п.

## **РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Глава IV. Органы регулирования землепользования и застройки**

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений в соответствии с положениями Земельного Кодекса Российской Федерации относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации, правил землепользования и застройки территорий сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Органами местного самоуправления Рижского сельсовета осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в государственной (неразделённой) собственности осуществляется органами местного самоуправления Шумихинского района.

#### **Статья 16. Комиссия по землепользованию и застройке на территории Рижского сельсовета Шумихинского района Курганской области**

1. Комиссия по землепользованию и застройке на территории Рижского сельсовета Шумихинского района Курганской области (далее также – Комиссия по землепользованию и застройке, Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при Рижском сельсовете созданным для подготовки решения вопросов в области землепользования и застройки на территории сельского поселения.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Курганской области, органов местного самоуправления.

3. Основными задачами Комиссии являются:

- 1) создание условий для устойчивого развития территории поселения на основании документов градостроительного проектирования;
- 2) создание условий для планировки территории поселения;
- 3) реализация положений Правил землепользования и застройки;
- 4) обеспечение условий для участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия.

4. Состав комиссии утверждается постановлением Администрации Рижского сельсовета.

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

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

7. В компетенции Комиссии по землепользованию и застройке находятся:

- 1) рассмотрение заявлений на предоставление земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории поселения;
- 2) рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования существующих объектов земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) рассмотрение предложений на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- 4) подготовка рекомендаций Главе поселения по результатам публичных слушаний,

рекомендаций о предоставлении специальных согласований, рекомендаций по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

5) подготовка предложений о внесении изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

6) рассмотрение вопросов, связанных с резервированием земельных участков для муниципальных нужд;

7) рассмотрение иных вопросов в области землепользования и застройки.

8. Комиссия имеет право:

1) запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;

2) приглашать на заседания Комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность.

9. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя.

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

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

12. Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывают присутствующий на заседании и лицо, ведущее протокол.

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

### **Статья 17. Полномочия Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки в области организации и проведения публичных слушаний**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки при подготовке и проведении публичных слушаний по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии руководствуется положениями данной статьи и ст. 43-45 настоящих Правил

2. При подготовке решения Главы Рижского сельсовета о проведении публичных слушаний Комиссия:

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

2) 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.

3) определяет место и время проведения публичных слушаний с учётом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей населенных пунктов Рижского сельсовета, представителей органов местного самоуправления и других заинтересованных лиц.

3. При подготовке и проведении Публичных слушаний на основании решения Главы Рижского сельсовета Комиссия:

1) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в средствах массовой информации и размещает указанную информацию на официальном сайте Рижского сельсовета;

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

3) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на обсуждение;

4) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний;

5) информирует население Рижского сельсовета и заинтересованных лиц в средствах массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 30 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия земельных участков и объектов капитального строительства путём выкупа, резервирования для обеспечения реализации муниципальных и государственных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

6) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

7) осуществляет иные полномочия.

## **Статья 18. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил**

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

1) администрация Рижского сельсовета;

2) уполномоченные органы администрации Шумихинского района в рамках их полномочий;

3) иные уполномоченные органы.

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

1) по запросу Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки представляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний по вопросам специальных согласований, отклонений от градостроительных регламентов до выдачи разрешения на строительство;

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

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления Шумихинского района, органа местного самоуправления Рижского сельсовета уполномоченных в области градостроительной деятельности входит:

1) подготовка для Главы Рижского сельсовета, представительного органа местного самоуправления Рижского сельсовета, Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки Рижского сельсовета регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава видов разрешённого использования и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

3) согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, техническим регламентам, документам территориального планирования Рижского сельсовета, настоящим Правилам;

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 30 настоящих Правил;

5) подготовка и выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в

эксплуатацию;

6) в соответствии с имеющимися полномочиями подготовка материалов, организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в соответствии с требованиями ст. 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

7) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

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

9) другие обязанности, выполняемые в соответствии с действующим законодательством.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органов местного самоуправления Шумихинского района, Рижского сельсовета уполномоченного в области управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами, входит:

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

2) обеспечение организации аукционов, конкурсов, торгов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

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

4) осуществление контроля использования и охраной земель;

5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

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

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

2) подготовка правовых заключений на проекты нормативных и иных правовых актов Рижского сельсовета по вопросам землепользования и застройки;

3) обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации Рижского сельсовета по вопросам землепользования и застройки;

4) предоставление Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки заключений по вопросам ее деятельности;

5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

6. Должностные лица надзорных и контролирующих органов Российской Федерации, Курганской области, Шумихинского района и администрации Рижского сельсовета, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

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

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

### **Статья 19. Основы землепользования на территории Рижского сельсовета**

1. Земельные участки, расположенные на территории муниципального образования Рижского сельсовета, используются и охраняются как основа жизнедеятельности людей.

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

- гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;
- земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными муниципальными органами.

3. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шумихинского района, Рижского сельсовета, изложение которых может включаться в приложение к настоящим Правилам.

4. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей, не связанных со строительством, и иных целей.

5. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду в соответствии с действующим законодательством.

6. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с порядком, устанавливаемым Думой Шумихинского района, Рижского сельсовета в соответствии с действующими полномочиями.

7. Использование земель должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения Рижского сельсовета.

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

- 1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов;
- 2) прав собственности, прав постоянного (бессрочного) пользования, прав пожизненно наследуемого владения на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями);
- 3) прав собственности, прав постоянного (бессрочного) пользования, прав пожизненно наследуемого владения на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;
- 4) прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право развития застроенных территорий или комплексное освоение территорий;
- 5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися.

## **Статья 20. Общий порядок предоставления земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности на территории сельсовета**

1. Предоставление земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности производится:

- 1) собственникам помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирных домах - прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 38 настоящих Правил

земельные участки под многоквартирными домами;

2) юридическим и физическим лицам для строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иных целей.

2. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления Шумихинского района, в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах Рижского сельсовета, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Курганской области, Рижского сельсовета.

Органы местного самоуправления Рижского сельсовета распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

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

3. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

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

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

5. В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ и Законом Курганской области от 6 июня 2003 года № 312 «Об отдельных положениях регулирования земельных отношений в Курганской области» 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.

6. В соответствии с пунктом 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ предварительное согласование места размещения объекта не проводится в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства, либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, а также при размещении объекта в границах населённого пункта в соответствии с действующей градостроительной документацией о застройке и настоящими Правилами.

7. Предоставление прав общей долевой собственности на земельные участки под многоквартирными домами собственникам помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирных домах определяется жилищным и земельным законодательством.

8. Предоставление земельных участков для строительства из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов, далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим



законодательством, нормативно-правовыми актами органов Курганской области, Шумихинского района, Рижского сельсовета, генеральным планом Рижского сельсовета, настоящими Правилами, документацией по планировке территории муниципального образования.

9. Предоставление земельных участков для строительства и иных видов деятельности из земель государственной и муниципальной собственности с предварительным согласованием места размещения объекта и видов использования осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления Шумихинского района, Рижского сельсовета настоящими Правилами.

10. Предельные нормы предоставления земельных участков определяются нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления Рижского сельсовета, настоящими Правилами.

На основании Закона Курганской области от 27 декабря 2011 года №569 «Об управлении и распоряжении землями и земельными участками на территории Курганской области» установлены предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель:

1. для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства — 5 - 300 га;
2. для ведения садоводства — 0,02-0,2 га;
3. для ведения огородничества — 0,02-0,50 га;
4. для ведения животноводства — 5-16 га;
5. для дачного строительства — 0,04-0,25 га;
6. для индивидуального жилищного строительства — 0,10-0,15 га;
7. для ведения личного подсобного хозяйства — 0,04-0,20 га.

## **Статья 21. Порядок предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования**

1. Предоставление земельных участков в собственность для строительства без предварительного согласования осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в следующем порядке:

- Проведение работ по формированию земельного участка;
- подготовка 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;
- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов);
- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов).

2. Государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 70 Земельного кодекса РФ.

3. Проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в получении данного земельного участка.

4. Подписание протокола о результатах проведения торгов (конкурсов, аукционов).

## **Статья 22. Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием**

Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в Администрацию района с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В заявлении указывается:

- реквизиты застройщика;
- назначение объекта;
- предполагаемое местоположение объекта;
- перечень всех сооружений, предлагаемых к размещению на участке с указанием их ориентировочной этажности, материала несущих конструкций, степени огнестойкости, целевого использования;
- обоснованная площадь земельного участка и ориентировочные сроки строительства
- испрашиваемое право на земельный участок;
- ориентировочная потребность объекта в инженерном обеспечении;

Отдел архитектуры и градостроительства Администрации района подготавливает акт выбора земельного участка, проект границ земельного участка с указанием ориентировочных границ и планировочных ограничений в соответствии с действующим законодательством и на основе утвержденной градостроительной документации, в течении 30 дней со дня поступления заявки принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка одного из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Состав комиссии по согласованию Акта выбора земельного участка и проекта границ земельного участка, а так же форма Акта выбора земельного участка определяется постановлением Главы района.

Отказ в размещении объекта может быть обжалован заказчиком в соответствии с действующим законодательством.

На основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта и проекта границ земельного участка гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка под строительство, за свой счет устанавливают границы земельного участка на местности и ставят его на кадастровый учет в порядке, установленном федеральными законами.

Орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованного 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.

### **Статья 23. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством**

1. Земельные участки для целей, не связанных со строительством, предоставляются для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), животноводства, садоводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота и других целей без права застройки.

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 Администрацию Рижского сельсовета.

В заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

3. Администрация муниципального образования на основании указанного в пункте 2 настоящей статьи заявления с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого

земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

4. Администрация Рижского сельсовета в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта, испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

5. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного в пункте 4 настоящей статьи решения.

6. Отказ в предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, может быть обжалован в судебном порядке.

7. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

## **Глава VI. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов**

### **Статья 24. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд**

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Курганской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

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

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

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

3. Муниципальными нуждами муниципального образования, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

- б) автомобильных дорог общего пользования в границах черты муниципального

образования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах черты.

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

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

## **Статья 25. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Курганской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шумихинского района, Рижского сельсовета.

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

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

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

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

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

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

1) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

2) подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

3) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон

резервирования;

4) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

5) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

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

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

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

## **Статья 26. Установление публичных и частных сервитутов**

1. Публичный сервитут устанавливается в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

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.

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

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Представление с просьбой об установлении публичного сервитута должно содержать следующие сведения:

1) о земельном участке, ином объекте недвижимости, в отношении которого предполагается установить публичный сервитут: местонахождение, кадастровый номер, площадь, категория земель, разрешенное использование, обременения;

2) о собственнике, землепользователе, землевладельце земельного участка;

3) цель установления публичного сервитута (содержание публичного сервитута) и обоснование необходимости его установления;

4) предлагаемый срок действия публичного сервитута;

5) сфера действия публичного сервитута;

6) о лицах, в интересах которых устанавливается публичный сервитут (перечень или категория лиц).

К представлению могут быть приложены материалы о результатах предварительного согласования установления публичного сервитута с собственником, землепользователем или землевладельцем земельного участка.

После регистрации представления об установлении публичного сервитута собственнику, землепользователю, землевладельцу и (или) арендатору земельного участка направляется письменное извещение.

4. Решение об установлении публичного сервитута или об отказе должно быть принято в течение трех месяцев со дня регистрации представления.

5. Решения об отказе в установлении публичного сервитута могут быть приняты в случаях, если:

1) установление публичного сервитута приведет к невозможности использования земельного участка, при этом не может быть принято решение об изъятии, в том числе путем выкупа, или не может быть предоставлен равноценный земельный участок с возмещением убытков его правообладателю;

2) цель, для достижения которой предполагалось установить публичный сервитут, может быть достигнута другим способом.

6. Решение об установлении публичного сервитута должно содержать следующие сведения:

1) о земельном участке, в отношении которого установлен публичный сервитут: местонахождение, кадастровый номер;

2) о собственнике, землепользователе, землевладельце или арендаторе соответствующего земельного участка: полное наименование юридического лица, данные государственной регистрации, фамилия, имя, отчество физического лица, его паспортные данные;

3) содержание публичного сервитута и сфера его действия, в том числе сведения о части земельного участка, который должен быть обособлен (обозначен), если это возможно, для осуществления заинтересованными лицами права ограниченного пользования земельным участком;

4) срок действия публичного сервитута.

7. Администрация муниципального образования Рижского сельсовета обеспечивает государственную регистрацию публичного сервитута.

Сведения о публичном сервитуте после его государственной регистрации подлежат опубликованию.

Копия правового акта об установлении публичного сервитута в течение трех дней со дня принятия (издания) направляется правообладателю земельного участка, в отношении которого он был установлен.

Правообладатель земельного участка, обремененного публичным сервитутом, извещается в письменной форме о государственной регистрации публичного сервитута с указанием ее даты.

Финансирование расходов, связанных с установлением и отменой публичных сервитутов, в том числе расходов, связанных с внесением изменений в кадастровый план земельного участка, осуществляется за счет средств местного бюджета.

### **РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

#### **Глава VII. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

##### **Статья 27. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Рижского сельсовета.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Рижского сельсовета физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешённого использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленном настоящими Правилами.

3. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Рижского сельсовета может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласования.

4. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

5. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при письменном согласии соответствующего уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления сельского поселения.

6. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) новый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства входит в перечень основных видов разрешённого использования для данной территориальной зоны, либо на основании получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от органа, уполномоченного в области градостроительства Шумихинского района о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

7. В случаях, если физические и юридические лица хотят выбрать вид использования из числа условно разрешённых, установленными настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, необходимо получение разрешения соответствии с действующим градостроительным законодательством РФ и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

8. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решения о возможности изменения одного вида разрешённого использования на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

## **Статья 28. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённых в перечень основных видов разрешённого использования**

1. В соответствии с положениями ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации основные и связанные с ними вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами - правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования или проведения публичных слушаний.

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, в том числе связанное с переустройством или перепланировкой жилого помещения, осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.



3. Физическое, юридическое лицо принявшее решение об изменении основного вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой (основной) вид такого использования предоставляет в Комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки Рижского сельсовета:

- 1) заявление об изменении основного вида разрешённого использования участка и объекта капитального строительства, либо части объекта капитального строительства;
- 2) правоустанавливающие документы на участок и объект капитального строительства (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) схему существующей планировочной организации участка;
- 4) поэтажный план здания;
- 5) подготовленные и оформленные в установленном порядке схему предлагаемой планировочной организации участка и проект реконструкции, объекта капитального строительства (части объекта) с изменяемым видом использования (в случае, если реконструкция требуется для обеспечения нового вида разрешённого использования);
- 6) подготовленные и оформленные в установленном порядке разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в случае необходимости данных отклонений.

В случае если изменение основного вида разрешённого использования связано с переустройством и (или) перепланировкой жилого помещения физическое, юридическое лицо принявшее решение об изменении объекта капитального строительства предоставляет заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Дополнительно, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации (введен в действие федеральным законом от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ), к документам, перечисленным в пп.1-6 части 3 настоящей статьи предоставляются:

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

4. Комиссия не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных частью 3 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений.

5. Комиссия на основании представленных документов в течение месяца:

- 1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводит проверку соответствия подготовленных и оформленных в установленном порядке схемы предлагаемой планировочной организации участка и проекта реконструкции, переустройства и (или) перепланировки объекта капитального строительства (части объекта) с изменяемым видом использования (проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта) требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов сельских поселений и предельным параметрам видов разрешённого использования. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) готовит рекомендации Главе Рижского сельсовета в виде заключения об изменении или об отказе в изменении вида разрешённого использования.

Основанием для отказа в получении разрешения на изменение основного вида

разрешённого использования является отсутствие документов, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям по оформлению проектной документации, технических регламентов, градостроительных регламентов сельского поселения и предельным параметрам видов разрешённого использования.

6. Глава Рижского сельсовета на основании заключения Комиссии в двухнедельный срок принимает решение об изменении или об отказе в изменении вида разрешённого использования участка и объекта капитального строительства.

7. Комиссия не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в части 5 настоящей статьи решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений.

8. Отказ в выдаче разрешения на изменение основного вида разрешённого использования, как и связанных, с ним вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства может быть оспорен заинтересованными лицами в судебном порядке.

9. В случае необходимости проведения реконструкции или перепланировки объекта капитального строительства, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения указанный в части 6 настоящей статьи документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

## **Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

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

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей района о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется решением районной думы и не может быть более одного месяца.

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

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций руководитель муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов района.

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

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

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

## **РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Глава VIII. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории**

#### **Статья 30. Общие положения о планировке территории**

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Курганской области, настоящими Правилами.

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

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) по заявлениям физических или юридических лиц,
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов и иных планировочных элементов, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

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

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется.

4. Администрация Рижского сельсовета обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана Рижского сельсовета и настоящих Правил.

В соответствии с положениями ст.3 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 191 ФЗ подготовка документации по планировке территорий, их частей и подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков может осуществляться при отсутствии документов территориального планирования по заявлениям физических или юридических лиц до 31 декабря 2012 года.

5. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к конкретным ситуациям принимаются Главой Рижского сельсовета с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);  
б) границы территорий общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1) данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования на территориях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе по заявлениям юридических и физических лиц;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков на территориях, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в

том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

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

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

6. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам посредством подготовки документации по планировке территории по инициативе и за счет средств:

- Администрации Шумихинского района;
- Администрации Рижского сельсовета;
- физических и юридических лиц в соответствии с правом распоряжения земельными участками.

### **Статья 31. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории сельского поселения**

1. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Решение о подготовке документации по планировке территории Рижского сельсовета принимается Главой муниципального образования, либо на основании предложений физических или юридических лиц.

Вопрос о подготовке документации по планировке территории подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

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

4. Комиссия направляет Главе территории подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

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

6. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой муниципального образования, представительный орган местного самоуправления вправе вносить

изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

### **Статья 32. 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. Основанием для выдачи градостроительного плана является письменное заявление физического или юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка с приложением необходимых документов в адрес Администрации Шумихинского района.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

границы земельного участка;

1) границы зон действия публичных сервитутов;

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

3) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

4) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

5) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

6) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

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

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

5. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

### **Статья 33. Размещение сведений об утверждённой документации по планировке территорий в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.**

1. Копии утвержденной документации по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков) в течение семи дней со дня утверждения направляются Администрацией Рижского сельсовета в орган, осуществляющий ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Шумихинского района.

Орган, осуществляющий ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Шумихинского района, в течение четырнадцати дней со дня

получения соответствующих копий размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Рижского сельсовета (на основании ч. 3 ст. 57 Градостроительного кодекса РФ).

Статья 8. Действие Правил по отношению к ранее принятой градостроительной документации

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

Органы местного самоуправления после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

1) о корректировке ранее утвержденных Генеральных планов развития сельских поселений с учетом и в развитие настоящих Правил, при этом, после утверждения новых (скорректированных) генеральных планов развития сельских поселений может возникнуть необходимость в корректировке настоящих Правил;

2) о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

3) о разработке новой градостроительной документации (проектов планировки, землеустройства, застройки) которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списка видов разрешенного использования земельных участков и недвижимости, размеров земельных участков и предельных размеров разрешенного строительства применительно к соответствующим зонам.

## **Глава IX. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель по заявлениям физических и юридических лиц**

**Статья 34. Основные положения и принципы градостроительной подготовки территорий и земельных участков по заявлениям физических и юридических лиц**

1. Градостроительная подготовка земельных участков по заявлениям физических и юридических лиц – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям и территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых является установление границ земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации для строительства;

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

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Рижского сельсовета.



3. Формирование земельного участка по заявлению физического, юридического лица может осуществляться:

- с предварительной разработкой проекта планировки и проекта межевания;
- с предварительной разработкой проекта межевания;
- без предварительной разработки проекта планировки и (или) проекта межевания.

4. Формирование земельного участка с предварительной разработкой проекта планировки и проекта межевания осуществляется в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, не обеспечена утвержденной градостроительной документацией либо градостроительная документация требует корректировки.

5. Формирование земельного участка с предварительной разработкой проекта межевания осуществляется в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, обеспечена градостроительной документацией, установлены градостроительные регламенты, но границы земельных участков не установлены.

6. Формирование земельного участка осуществляется без предварительной разработки проекта планировки и (или) проекта межевания в следующих случаях:

- если территория, в границах которой расположен формируемый земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией, установлены градостроительные регламенты, а границы формируемого земельного участка определены при установлении границ смежных земельных участков;

- если формирование земельного участка осуществляется для предоставления в аренду на срок не более года для размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

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

8. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки.

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

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 24 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории Рижского сельсовета (статья 67 настоящих Правил);

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, по заявкам правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло-, электроснабжению и т.д.); - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

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

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории;
- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления Рижского сельсовета.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки путем участия в торгах, проводимых Администрацией муниципального образования Рижского сельсовета в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

10. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

- 1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 31, 36-42);
- 2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

11. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков для строительства посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним — статьями 30-33, 36-42 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьями 41, 42 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Рижского сельсовета.

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

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

13. Подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель по заявлениям физических и юридических лиц осуществляется по инициативе и за счет средств заинтересованных физических и юридических лиц в соответствии с правом распоряжения земельными участками.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем проведенных торгов (аукциона, конкурса) на право собственности (аренды) данного земельного участка, указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации муниципального образования Рижского сельсовета победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка.

Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

14. Подготовительные работы по формированию земельных участков по инициативе и за счет физических и юридических лиц выполняются по заданию, согласованному ответственными лицами, уполномоченными в области градостроительства и земельных отношений Шумихинского района, Рижского сельсовета соответственно организациями, соответствующими требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию и действующими на основании договоров подряда с указанными физическими, юридическими лицами.

Результатом подготовительных работ являются:

- 1) градостроительная документация – проект планировки, межевания;
- 2) проекты планов земельных участков (в составе градостроительной документации);
- 3) технические условия на подключение сформированных участков к сетям инженерно-технического обеспечения.

Градостроительная документация в установленном порядке предоставляется на согласование, публичные слушания и утверждается Администрацией Рижского сельсовета.

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

### **Статья 35. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель**

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Правительства Курганской области, Администрации Шумихинского района, органов местного самоуправления Рижского сельсовета применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков на незастроенной территории и в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, Администрации Рижского сельсовета - в порядке, определенном статьями 35, 36 настоящих Правил;

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, в том числе обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости на территории Рижского сельсовета, прочих заявителей, – в порядке, определенном статьями 37 - 38 настоящих Правил;

- для осуществления развития застроенных территорий по инициативе Администрации Рижского сельсовета;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений на территории Рижского сельсовета - в порядке, определенном статьей 38 настоящих Правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на не застроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, Администрации Рижского сельсовета - в порядке, определенном статьями 28, 29 настоящих Правил.

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 24 настоящих Правил.

**Статья 36. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей**

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства на территории Рижского сельсовета сформированных земельных участков обращаются в Администрацию Рижского сельсовета, с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом Администрации муниципального образования.

В прилагаемых к заявлению материалах:

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

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

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки проекта межевания (проекта градостроительного плана) земельного участка, разработку которого на основании представленной органом, уполномоченным в области градостроительства, исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и в течение семи рабочих дней. Администрация Рижского сельсовета рассматривает заявление и направляет заявителю заключение, которое должно содержать мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка к заключению прилагается:

- а) извещение о необходимости обращения в Администрацию Шумихинского района для осуществления дальнейших действий по подготовке документов по планировке территории, в случае, если испрашиваемый участок расположен в границах земель, находящихся в государственной собственности;

- а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: - либо проекта межевания (проекта градостроительного плана земельного участка) – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; либо - проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

- б) при отсутствии исходной информации - предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории (проекта межевания) и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

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

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с

организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

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

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе, определенном органом, уполномоченным в области градостроительства Шумихинского района, Рижского сельсовета соответственно принадлежности земельного участка;

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

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

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

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

4. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого на основании проекта планировки или проекта межевания) - в соответствии с заключением Администрации, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи;

Выполнение работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания) ведётся на основании задания, согласованного органом, уполномоченным в области градостроительства Шумихинского района, Рижского сельсовета соответственно принадлежности земельного участка.

Проект межевания, проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный на основе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном статьей 44 настоящих Правил.

5. По завершении действий, указанных в части 4 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичных слушаний в случае подготовке проекта планировки, ответственное лицо, уполномоченное в области градостроительства подготавливает и направляет Главе Рижского сельсовета, Главе Шумихинского района соответственно принадлежности земельного участка, комплект документов, свидетельствующих о том, что проект планировки, градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

Комплект документов содержит:

- документацию по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- заключение ответственного лица, уполномоченного в области градостроительства о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по подготовке правил землепользованию и застройки.

В случае подготовки документов по планировке территории в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности, Глава Шумихинского района направляет Главе Рижского сельсовета подготовленные и согласованные документы для утверждения и обязательство Администрации Шумихинского района возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

Глава Рижского сельсовета в течение семи рабочих дней после поступления заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования, принимает нормативный правовой акт, содержащий:

1) решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

2) обязательство Администрации Рижского сельсовета, Шумихинского района соответственно возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов;

3) в случае принятия решения об утверждении документации - предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

6. В случае размещения испрашиваемого участка в границах земель, находящихся в муниципальной собственности, Главой Рижского сельсовета принимается решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса; в таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов; б) сроки подготовки документов для проведения торгов; в) дата проведения торгов;

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 3 части 6 настоящей статьи, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

7. В случае размещения испрашиваемого участка в границах земель, находящихся в государственной собственности решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса принимается Администрацией Рижского сельсовета

8. При согласии заявителя совершить действия, определенные пунктом 3 части 5 настоящей статьи, по его заявлению Администрация муниципального образования в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени Администрации Рижского сельсовета, Шумихинского района соответственно.

9. Уполномоченный орган Администрации Шумихинского района, Рижского сельсовета соответственно в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования обеспечивает:

- подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальной арендной платы;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

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

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

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

11. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган Администрации Шумихинского района, Рижского сельсовета соответственно заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

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

Примерные формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются Главой муниципального образования.

12. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

### **Статья 37. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе Администрации Рижского сельсовета**

1. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе Администрации Рижского сельсовета осуществляется на основе утвержденного Главой Рижского сельсовета плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий населенных пунктов жилого и иного назначения в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ и настоящих Правил по подготовке документов по планировке территорий.

### **Статья 38. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции объектов недвижимости по инициативе собственников недвижимости**

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

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут

проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

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

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

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 57 - 60 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости на каждом земельном участке последовательно или одновременно.

### **Статья 39. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости**

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, не обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков, занятых зданиями, сооружениями может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 35 настоящих Правил;

- Администрации Рижского сельсовета обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 35 настоящих Правил;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, сооружениях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них зданий, сооружений в порядке, определенном в соответствии с законодательством.

2. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, а также заявители, не являющиеся собственниками помещений в зданиях, могут обеспечивать подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания по договору с физическими и юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории.

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



- сохранение характера фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- соблюдение минимальных (оптимальных) размеров земельных участков, определяемых в соответствии с ранее выполненной проектной документацией, градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998г. № 59, иные документы;

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

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

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

1) орган, уполномоченный в области градостроительства Рижского сельсовета - в части соответствия:

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

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

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

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

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

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

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке, определенном статьями 42 - 44 настоящих Правил.

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

а) границ земельных участков;

б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, прокладки инженерных сетей для установления публичных сервитутов.

6. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания утверждаются Главой Рижского сельсовета в течение 10 рабочих дней.

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

- землеустроительных работ;

- вынесения в натуру границ земельных участков, в том числе возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены техническими регламентами, решением Главы Рижского сельсовета об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования.

8. Заявление о выделении земельного участка посредством градостроительной подготовки регистрируется в день его поступления, и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления. Орган, уполномоченный в области градостроительства направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном частями 3, 4 настоящей статьи) подготовку проекта межевания квартала и в его составе проекта градостроительного плана земельного участка, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством, правом выполнять указанные работы.

В случае если на территорию планировочного элемента, в границах которого расположен земельный участок, выполнен проект межевания, орган, уполномоченный в области градостроительства в течение 15 рабочих дней готовит проект градостроительного плана.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит утверждению Главой Рижского сельсовета в порядке, определенном частью 6 настоящей статьи.

**Статья 40. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду для возведения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения**

1. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории. При их отсутствии - по сложившимся границам участков застройки, выделяющим территории, предназначенные для видов деятельности общего пользования.

2. На территориях общего пользования дополнительно к определённым Градостроительным кодексом объектам могут размещаться временные сооружения для торговли и обслуживания населения (киоски, павильоны, общественные туалеты, рекламные установки), произведения монументально-декоративного искусства, зелёные насаждения, остановки общественного транспорта. Выделение участков в границах территорий общего пользования под палисадники для вновь формируемых участков не допускается.

3. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду обладает орган, уполномоченный в области градостроительства Рижского сельсовета.

4. Градостроительная подготовка земельных участков по инициативе заявителей или Администрации Рижского сельсовета для возведения временных объектов заключается в определении границ территории, под временные сооружения, определённые частью 2 настоящей статьи.

5. Границы территории, предназначенной для размещения временных сооружений на территории общего пользования утверждаются Главой Рижского сельсовета.

6. Подготовленные в соответствии с положениями частей 2 – 5 настоящей статьи участки территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам только в аренду, для размещения временных сооружений – на торгах (конкурсах, аукционах).

**Статья 41. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры**

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры обладает орган, уполномоченный в области градостроительства Рижского сельсовета.

2. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры заключается в подготовке проектной документации, градостроительного плана земельного участка, в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

3. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам для строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры только в аренду на время строительства.

**Статья 42. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции**

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством (Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; Правила подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, которые Утверждены Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 года № 83) и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков (проектов планировки территорий) из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

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

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

- а) Администрации Рижского сельсовета, органа, уполномоченного в области градостроительства Шумихинского района – в случаях подготовки по инициативе Администрации муниципального образования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

- б) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства и иных объектов может быть обеспечена за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяются в соответствии с действующим законодательством. Технические

условия эксплуатации таких объектов подлежат согласованию органом, уполномоченным в области градостроительства Шумихинского района.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, обладает Администрации Рижского сельсовета на основании согласования органа, уполномоченный в области градостроительства, если иное не определено законодательством.

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

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

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, а также арендаторами земельных участков, которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции

3) Администрации Шумихинского района, обеспечивающей подготовку земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности в целях размещения объектов местного значения.

Лица, указанные в подпунктах 1, 2, 3 данной части настоящей статьи, направляют в Администрацию Рижского сельсовета, согласованное органом, уполномоченным в области градостроительства обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

5. Орган, уполномоченный в области градостроительства Рижского сельсовета, в течение 30 дней со дня поступления обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) со стороны лиц, определённых в пп. 1, 2 части 4 данной статьи подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

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

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

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в подпунктах 1, 2, части 4 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключение органа, уполномоченного в области градостроительства, рекомендации при подготовке проектной документации;

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в подпунктах 1, 2 данной части настоящей статьи имеют право оспорить заключение органа, уполномоченный в области градостроительства в судебном порядке.

6. Порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса, а также порядок действий по определению технических условий на период, соответствующий установленным законодательством срокам передачи в

муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, устанавливается нормативным правовым актом органов местного самоуправления Рижского сельсовета.

Нормативный акт определяет, в том числе:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;
- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, обеспечивающих выполнение технических условий.

7. Запрос об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в Администрацию Рижского сельсовета может быть направлен до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории (подготовке документации для строительства, реконструкции объекта капитального строительства).

## **РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Глава X. Публичные слушания**

#### **Статья 43. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и градостроительной деятельности**

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

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется «Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Рижского сельсовета» принятыми Думой Рижского сельсовета в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Публичные слушания проводятся в целях привлечения населения к участию в принятии градостроительных решений, учёта прав и законных интересов граждан, соблюдению прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учёта предложений и замечаний жителей Рижского сельсовета в части территории в границах населённых пунктов в процессе принятия градостроительных решений.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации рассмотрению на публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности подлежат:

- 1) Генеральный план Рижского сельсовета и внесение в него изменений;
- 2) Генеральный план Рижского сельсовета применительно к отдельным населённым пунктам и внесение в него изменений;
- 3) внесение изменений в настоящие Правила;
- 4) проект документации по планировке территории, проект предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:
  - а) проекты планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;
  - б) проекты планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;
- 5) заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и связанные с ним вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 7) проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной

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

6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки, внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по подготовке правил землепользования и застройки по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц.

7. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счёт средств местного бюджета Рижского сельсовета, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут

заинтересованные физические и юридические лица.

8. Решение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимается Главой Рижского сельсовета в форме постановления.

9. В решении Главы Рижского сельсовета о проведении публичных слушаний указываются:

1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания (тема публичных слушаний);

2) сроки (дата, время) и порядок проведения публичных слушаний;

3) место проведения публичных слушаний;

4) границы территорий, применительно к которым проводятся публичные слушания (при решении вопросов связанных с земельными участками и землепользованием);

5) порядок заблаговременного ознакомления с проектом документа (документов), выносимых на публичные слушания;

6) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация в соответствии с Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Рижского сельсовета.

**Статья 44. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. В течение трёх дней со дня поступления в Комиссию заявления, его копия направляется в орган, уполномоченный в области градостроительства для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, возможности ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования, требованиям законодательства, нормативно-правовым актам органов местного самоуправления Рижского сельсовета в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня поступления копии заявления и направляется в Комиссию.

3. 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 разрешённый вид использования или предельные параметры 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 воздействия.

4. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей Рижского сельсовета о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

5. В случае принятия Главой поселения решения о проведении публичных слушаний по

вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения заинтересованному физическому или юридическому лицу и 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 таким земельным участком, 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, объекте, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не должен превышать один месяц.

7. В ходе публичных слушаний физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства представляет основания, основные положения и показатели объекта капитального строительства (использования участка) участникам публичных слушаний.

8. При проведении публичных слушаний Комиссия обеспечивает ведение протокола, в котором фиксируются мнения всех участников публичных слушаний по обсуждаемым вопросам. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

9. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение о результатах слушаний применительно к каждому вопросу, рассмотренному на слушаниях, в котором кратко отражается мнение участников слушаний по данному вопросу. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, Комиссия, с учетом заключения органа, уполномоченного в области градостроительства, готовит рекомендации о предоставлении или об отказе в предоставлении соответствующего разрешения, с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Рижского сельсовета.

8. На основании рекомендаций Комиссии Глава Рижского сельсовета в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, в течение семи дней - в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении.

Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте Шумихинского района в сети «Интернет».



9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

#### **Статья 45. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся Комиссией по решению Главы Рижского сельсовета

3. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации Рижского сельсовета, не может быть менее одного месяца и более трех (ч.11 ст.46 Градостроительного кодекса Российской Федерации) со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

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

5. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения в протокол публичных слушаний.

6. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний, Комиссия направляет Главе Рижского сельсовета подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное заключение о результатах публичных слушаний.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации размещается на официальном сайте Рижского сельсовета в сети «Интернет».

8. Глава Рижского сельсовета с учётом результатов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории в виде постановления или отклонении такой документации и направлении её на доработку.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проектам планировки и межевания территорий, разработанных за счёт бюджета Рижского сельсовета, несет Администрация Рижского сельсовета.

## **РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Глава XI. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки**

#### **Статья 46. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Думы Рижского сельсовета, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Курганской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основаниями для рассмотрения Главой Рижского сельсовета вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану образования, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;

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

3) необходимости изменения вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид использования, не предусмотренный градостроительным регламентом для данной зоны;

4) заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Думы Рижского сельсовета.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы Рижского сельсовета в лице Главы Администрации Рижского сельсовета, депутатов Думы Рижского сельсовета, комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки, орган, уполномоченный в области градостроительства Рижского сельсовета общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 46 настоящих Правил.

#### **Статья 47. Внесение изменений в Правила**

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки Рижского сельсовета.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 42 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе Рижского сельсовета, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании Администрации муниципального образования. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава Рижского сельсовета направляет проект соответствующих предложений в Думу Рижского сельсовета.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительства Рижского сельсовета.

Изменения зон с особыми условиями использования территории на карте градостроительного зонирования в части II настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора и иных контролирующих органов.

#### **Статья 48. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила**

1. Публичные слушания по проекту решения органа местного самоуправления о внесении изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки по решению Главы Рижского сельсовета в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Курганской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Рижского сельсовета в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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. Комиссия, в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключение Главе Рижского сельсовета.

5. Глава Рижского сельсовета, с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

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

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

Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Рижского сельсовета решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

7. После завершения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила Комиссия, с учётом результатов слушаний, обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет соответствующий проект Главе Рижского сельсовета. Глава принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Думу Рижского сельсовета.

Обязательным приложением к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

#### **Статья 49. Действие Правил по отношению к генеральному плану Рижского сельсовета в части территорий в границах населенных пунктов, документации по планировке территории**

После введения в действие настоящих Правил органы Рижского сельсовета по представлению соответствующих заключений, орган, уполномоченный в области градостроительства, Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки могут принимать решения о:

1) подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план Рижского сельсовета с учетом и в развитие настоящих Правил в отношении границ населённых пунктов;

2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в

---

установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

## **РАЗДЕЛ 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Глава XII. Регулирование использования территорий Рижского сельсовета**

#### **Статья 50. Территории общего пользования**

1. Территории общего пользования используются в интересах всех граждан и не могут быть использованы в интересах отдельных граждан, за исключением временно арендуемых земельных участков под павильоны, киоски и другие объекты некапитального строительства.

2. На территориях общего пользования разрешается возведение временных облегченного типа (палатки, киоски и других сооружений) строений и сооружений с разрешения органов местного самоуправления муниципального образования, в соответствии с целевым назначением этих земель, временных строений и сооружений передвижного типа (палатки, киоски и т.д.) в соответствии со статьёй 39 настоящих Правил.

4. На территориях общего пользования запрещается постоянное (более одного месяца) хранение материалов хозяйственного назначения (сена, дров, стройматериалов и другого) и транспортных средств.

5. На территориях общего пользования запрещается размещение индивидуальных подземных и наземных инженерных сооружений, в том числе выгребных ям, емкостей и бункеров, овощных ям, колодцев.

#### **Статья 51. Внутриквартальные территории районов многоквартирной застройки**

1. Внутриквартальные территории районов многоквартирной застройки не могут быть использованы в интересах отдельных граждан путём установки заграждений за исключением объектов общественного обслуживания, ограждение которых предусматривается нормами.

2. Внутриквартальные территории могут быть закреплены за существующими и проектируемыми объектами по нормам обеспечения либо пропорционально эксплуатационным площадям жилых домов с выделением земель, занятых транспортными инженерными сетями, а также земель общего пользования и установлением необходимых публичных сервитутов.

3. На внутриквартальных территориях районов многоквартирной застройки запрещается постоянное хранение материалов хозяйственного назначения (сена, дров, стройматериалов и другого) и транспортных средств.

#### **Статья 52. Внутриквартальные территории районов индивидуальной застройки**

1. Отвод земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов производится в соответствии с разработанными и утвержденными проектами планировки и застройки.

При предоставлении земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов в застроенных кварталах с выделенными земельными участками, имеющими размер больше установленных предельных параметров, вопрос изъятия части земельного участка из существующих домовладений может быть решен на основании подготовки и утверждения проекта планировки (межевания) кварталов с учётом интересов правообладателей земельных участков. Отвод участков в этом случае осуществляется в соответствии с проектами планировки (межевания) кварталов, утвержденными в соответствии с действующим законодательством.

Предприятия, учреждения и организации, ведущие строительство в районах индивидуальной застройки, принимают в установленном порядке участие в сооружении общих сетей водоснабжения, канализации и энергоснабжения, а также в благоустройстве районов. Все виды благоустройства в районах индивидуального жилищного строительства производятся с разрешения Администрации Рижского сельсовета.

Контроль качества возводимых строений и инженерных сооружений, производства работ по благоустройству улиц, проездов, а также за соблюдением установленных проектом красных линий, линий регулирования застройки осуществляется Администрацией Рижского сельсовета в пределах полномочий.

2. В целях обеспечения прав смежных землепользователей допускается возведение между ними заборов выполняющих роль межевых знаков в соответствии с предельными параметрами разрешённых видов использования.

Забор, ограждающий участок от земель общего пользования, устанавливается по красной линии улицы по проекту, согласованному с отделом архитектуры, в соответствии с градостроительным регламентом.

В случае необходимости, в обеспечение прав смежных землепользователей Администрация Рижского сельсовета на основании предписания имеет право, обязать землепользователя возвести забор, ограждающий внутриквартальную территорию.

Размещение дворовых хозяйственных построек, допускается в соответствии с линиями застройки в границах земельного участка определёнными градостроительным планом.

3. Внутриквартальные территории могут быть закреплены за существующими и проектируемыми объектами общественного обслуживания по нормам обеспечения данных объектов с выделением земель, занятых транспортными и инженерными сетями, а также земель общего пользования и установлением необходимых публичных сервитутов.

4. На внутриквартальных территориях, вне границ участков объектов капитального строительства запрещается постоянное хранение материалов хозяйственного назначения и транспортных средств.

### **Глава XIII. Порядок осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства**

#### **Статья 53. Основные принципы организации застройки территории Рижского сельсовета**

1. Планировочная организация и застройка на территории Рижского сельсовета должны отвечать требованиям создания среды соответствующей значению и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных природных и антропогенных факторов.

2. Застройка территории должна осуществляться в соответствии с генеральным планом Рижского сельсовета, настоящими Правилами, утвержденной документацией по планировке территории и градостроительными планами земельных участков, а также действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией и отражённой в градостроительном плане земельного участка.

4. Изменения документации территориального планирования, градостроительного зонирования муниципального образования, осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, с проведением публичных слушаний.

5. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства, в том числе декоративные изменения фасадов жилых домов (перекраска, остекление элементов фасадов, изменения остекления оконных и дверных проемов, размещение решеток, элементов индивидуальных инженерных систем), линейных объектов и объектов благоустройства на территории Рижского сельсовета осуществляются на основании проектной документации, подготовленной, согласованной, прошедшей (при необходимости) государственную или негосударственную экспертизу и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, а также на основании разрешения на

строительство объектов капитального строительства подготовленного органом, уполномоченным в области градостроительства.

Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства при строительстве, реконструкции которых проектная документация может не подготавливаться, либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также выдача разрешения на строительство для которых не требуется, устанавливаются градостроительным законодательством.

6. 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.

7. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

8. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку и передать её безвозмездно в орган, уполномоченный в области ведения ИСОГД Шумихинского района и в орган, уполномоченный в области Рижского сельсовета.

9. Все объекты капитального строительства, на основании части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, вводятся в эксплуатацию при условии осуществления строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствия построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

10. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ, а также на Администрацию Рижского сельсовета.

#### **Статья 54. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Порядок проведения инженерных (топографо-геодезических и инженерно-геологических) изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

2. Инженерные изыскания проводятся физическими и юридическими лицами при наличии у них права осуществления данных видов деятельности в соответствии с действующим законодательством.

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

3. Основанием для выполнения инженерных изысканий на территории Рижского сельсовета является: разрешение на выполнение работ, выдаваемое Главой Рижского сельсовета, договор (контракт) между заказчиком и исполнителем, программа работ инженерных изысканий. При отсутствии этих документов на выполнение изыскательских работ регистрация инженерных изысканий не производится.

4. Технические отчеты по результатам изысканий должны передаваться заказчику. Один



экземпляр технического отчета должен бесплатно передаваться в технический архив органа, уполномоченного в области градостроительства Рижского сельсовета, и в орган, уполномоченный в области ведения ИСОГД Шумихинского района.

5. Регистрация выполнения топографо-геодезических работ проводится в органе, уполномоченном в области градостроительства Рижского сельсовета и в органе, уполномоченном в области ведения ИСОГД Рижского сельсовета.

## **Статья 55. Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация подготавливается на основании градостроительного плана земельного участка.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством.

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

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

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

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

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 30 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

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

5. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

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

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

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

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. N 87 об утверждении «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и нормативами градостроительного проектирования, утверждёнными органами местного самоуправления.

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

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, Административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 11) смета на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- 12) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов
- 13) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

8. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к

различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации, порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» определяется нормативным техническим документом - СПИ -107-98.

9. Проектная документация утверждается застройщиком (заказчиком).

В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик (заказчик) до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу, при этом проектная документация утверждается застройщиком (заказчиком) при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

### **Статья 56. Экспертиза и утверждение проектной документации**

1. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных Статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

2. Государственная экспертиза производится уполномоченным органом исполнительной власти Курганской области или подведомственным ему государственным учреждением в соответствии с действующим законодательством в отношении проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Негосударственная экспертиза проектной документации и (или) негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся юридическими лицами, соответствующими требованиям, установленным статьей 50 Градостроительного кодекса РФ.

4. Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Не допускается проведение иных экспертиз проектной документации, за исключением экспертизы проектной документации, предусмотренной статьей 49 Градостроительного кодекса РФ,

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

6. Отрицательное заключение экспертизы может быть оспорено застройщиком или техническим заказчиком в судебном порядке. Застройщик или технический заказчик вправе направить повторно проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий на экспертизу после внесения в них необходимых изменений.

7. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком (заказчиком).

## **Статья 57. Выдача разрешения на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

2. Разрешение на строительство (реконструкцию объектов капитального строительства) границах Рижского сельсовета выдается Администрацией Шумихинского района.

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

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

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

3. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет в Администрацию Шумихинского района заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

- 2) градостроительный план земельного участка;

- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;

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

- проект организации строительства;

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

- 4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 35 настоящих Правил);

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

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

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1,2 и 5

части 3 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 3 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

4. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в Администрацию Шумихинского района заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.
- 4) материалы, содержащиеся в проектной документации:
  - пояснительная записка;
  - 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;
  - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
  - схемы, отображающие архитектурные решения;
  - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - проект организации строительства объекта капитального строительства;
  - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 6) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- 7) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

5. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в части 4 настоящей статьи могут запрашиваться органом, выдающим разрешение на строительство, в государственных органах и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

6. Документы, указанные в подпункте 1 части 4 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Основаниями для отказа в выдаче разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства являются:

а) отсутствие документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи;

б) несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае выдачи лицу такого разрешения).

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

9. Разрешения на строительство Администрация Шумихинского района выдает бесплатно.

10. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

11. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, уполномоченный в области ведения ИСОГД Шумихинского района копии документов в соответствии п. 9, ст.63 настоящих Правил.

12. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет, в соответствии с нормативным актом Администрации Шумихинского района.

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

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

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

15. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительных регламентов или для которого градостроительные регламенты не устанавливаются, выдаётся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Курганской области или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

16. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

градостроительным регламентом;

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

### **Статья 58. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства**

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

2. При осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком (заказчиком), застройщик (заказчик) должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик (заказчик) должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

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

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции - в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (статья 46).

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика (заказчика) (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителей застройщика (заказчика), органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика (заказчика), представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат

проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль качества применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

### **Статья 59. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство**

1. Лица, осуществляющие строительство объектов капитального строительства, для которых в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ не требуется получения разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

а) требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, положений, отражённых в градостроительных планах земельных участков, в том числе определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надёжности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

2) несут ответственность за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей части настоящей статьи требований.

2. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных пунктом 1 части 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 222

3. Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

### **Статья 60. Вынос осей зданий, сооружений на местности**

1. Заказчик (застройщик) после выдачи разрешения на строительство организует выполнение работ по разбивке осей зданий, линейных сооружений и других объектов с привлечением специализированных организаций.

2. Геодезические работы по выносу проектных осей в натуру следует выполнять только после планировки и подготовки площадки для строительства.

### **Статья 61. Осуществление строительного надзора и строительного контроля**

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

2. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых



подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса РФ либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса РФ.

3. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

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

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ;

4) выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства застройщиком либо привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора физическим или юридическим лицом.

В границах территории Рижского сельсовета государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Курганской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

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

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

Порядок осуществления государственного строительного надзора установлен Положением об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 01 февраля 2006 года № 54. Изложение указанного порядка может включаться в приложение к настоящим Правилам.

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

3. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий,

требованиям градостроительного плана земельного участка.

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

Строительный контроль проводится:

- за выполнением работ оказывающих влияние на безопасность объекта капитального строительства;

- в случае, когда в соответствии с технологией строительства, реконструкции, контроль не может быть проведён после выполнения работ последующего технологического этапа.

5. Строительный контроль проводится за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации.

До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль выполнения всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, контроль выполнения которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, когда должны проводиться испытания таких конструкций.

По результатам проведения контроля выполнения указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

6. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик (заказчик) может потребовать проведения контроля над выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

Строительный контроль должен быть проведён повторно, с составлением соответствующих актов, в случаях:

- а) контроля над безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других конструкций и участков сетей;

- б) контроля над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства, если в соответствии с технологией строительства, реконструкции, контроль над их выполнением не может быть проведён после выполнения работ последующего технологического этапа, которые должны быть начаты более чем через 6 месяцев со дня проведения соответствующего контроля.

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

**Статья 62. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию**

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией застройщик (заказчик) либо его уполномоченный представитель обращается в Администрацию Шумихинского района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, на основании договора);
- 9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.
- 10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

Указанные в пунктах 6 и 9 части 2 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащенности приборами

учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

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

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

Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные документы.

4. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 2 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. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в части 2 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с частью 3 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в Администрацию Шумихинского района, выдавшей разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального

строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и одного экземпляру копии проектной документации или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

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

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

### **Статья 63. Контроль над осуществлением застройки на территории Рижского сельсовета со стороны Администрации Рижского сельсовета.**

1. Администрация Рижского сельсовета в лице уполномоченных органов в пределах своих полномочий осуществляют контроль над соблюдением субъектами градостроительных отношений положений и требований, содержащихся:

1) в соответствующих муниципальных нормативных правовых актах по вопросам градостроительной деятельности;

2) в документах территориального планирования, местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правилах, градостроительных регламентах.

2. Органы, указанные в части 1 данной статьи, в целях осуществления контрольных мероприятий вправе:

1) проводить проверки, в том числе выездные, по итогам которых составляется акт;

2) с согласия правообладателей: производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости; получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию; знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости;

3) обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлениями об отмене принятых незаконных решений, о приостановлении действия разрешений на строительство;

4) обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;

5) направлять в установленном порядке материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц;

6) осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам органов, указанных в части 1 настоящей статьи, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

## **Глава XIV. Подготовка документов в целях ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Рижского сельсовета и мониторинг объектов градостроительной деятельности**

### **Статья 64. Предоставление сведений для формирования Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности**

1. Создание и ведение Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Рижского сельсовета осуществляется Администрацией Шумихинского района. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности от 9 июня 2006 г. N 363 Информационная система обеспечения градостроительной деятельности Рижского сельсовета является открытой муниципальной системой информационного обеспечения градостроительной деятельности, включающей учет, хранение и набор услуг по предоставлению сведений о возможностях, особенностях и условиях проведения промышленного, коммунального, жилищно-гражданского и дорожного строительства в муниципальном образовании.

2. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования предназначена для решения следующих задач:

1) доведения информации о градостроительных регламентах до юридических и физических лиц, ответственных за их соблюдение;

2) соблюдения градостроительных регламентов и обоснование санкций на юридических и физических лиц за ущербы, нанесенные их нарушением;

3) информационного обеспечения учета градостроительной ценности территории при территориальной дифференциации налогообложения недвижимости;

4) информационной поддержки правоотношений, связанных с деятельностью по изменению состояния и использования территории;

5) информационного обеспечения защиты прав граждан на установленный уровень качества среды их проживания.

3. Информация градостроительного кадастра используется в качестве исходной при:

1) разработке и согласовании правовых и нормативных актов по вопросам регулирования и использования территории;

2) проведении изысканий, разработке и согласовании документов территориального планирования и планировки территорий, проектной документации, составлении бизнес-планов;

3) разрешении конфликтов, вызванных фактическим или ожидаемым нанесением ущербов, связанных с нарушением или изменением градостроительных нормативов.

4. Владельцем и распорядителем информационных ресурсов (фондов) Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Рижского сельсовета является Администрация Шумихинского района в лице органа, уполномоченного в области ведения ИСОГД Шумихинского района.

5. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности Рижского сельсовета содержит сведения:

- о документах территориального планирования Рижского сельсовета, материалах по их обоснованию;

- о настоящих Правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений

- о документации по планировке территории;

- об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;

- о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

- о геодезических и картографических материалах в границах Рижского сельсовета;

- дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

- об органах государственной власти и местного самоуправления, юридических и физических лицах, имеющих полномочия владения, пользования и распоряжения территориальными элементами, объектами, коммуникациями, ответственных за соблюдение градостроительных регламентов

- иные документы и материалы.

6. Администрация Рижского сельсовета в течение семи дней со дня принятия нормативного акта об утверждении генерального плана поселения предоставляет в Администрацию Шумихинского района следующие документы:

- 1) нормативный правовой акт об утверждении генерального плана поселения;
- 2) карты (схемы генерального плана);
- 3) материалы по обоснованию проекта генерального плана – в текстовой форме;
- 4) материалы по обоснованию проекта генерального плана – в графической форме;
- 5) заключение о результатах публичных слушаний по генеральному плану поселения;
- 6) изменения в генеральном плане.

7. Администрация Рижского сельсовета в течение семи дней со дня принятия нормативного акта об утверждении Правил землепользования и застройки предоставляет в Администрацию Шумихинского района следующие документы:

- 1) нормативный правовой акт об утверждении Правил землепользования и застройки;
- 2) порядок применения Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений – текстовый документ;
- 3) карту градостроительного зонирования;
- 4) градостроительные регламенты – текстовый документ;
- 5) заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки.

8. Администрация Рижского сельсовета в течение семи дней со дня принятия нормативного акта об утверждении документов по планировке территории Рижского сельсовета предоставляет в Администрацию Шумихинского района следующие документы:

- 1) нормативный правовой акт об утверждении проекта планировки территории (далее ППТ);
- 2) положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территорий – текстовый документ;
- 3) чертежи ППТ;
- 4) проект межевания;
- 5) пояснительная записка;
- 6) заключение о результатах публичных слушаний по ППТ и проекту межевания;
- 7) материалы по обоснованию ППТ в графической форме;
- 8) чертежи межевания;
- 9) градостроительный план земельного участка.

9. Лица, осуществляющие застройку земельного участка на территории Рижского сельсовета предоставляют документы по застройке (реконструкции объектов капитального строительства) земельных участков в соответствии с положением по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории Шумихинского района. В состав документов по застройке (реконструкции объектов капитального строительства) входят:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий;
- 3) сведения о площади, о высоте и количестве этажей объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения,
- 4) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 5) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

6) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

7) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

8) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

9) документы, подтверждающие соответствие возведённого объекта проектной документации требованиям технических регламентов;

10) заключение государственной или негосударственной экспертизы проектной документации в случаях определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации;

11) разрешение на строительство;

Лица, осуществляющие строительство объекта индивидуального жилищного строительства предоставляют в орган, ответственный за ведение ИСОГД Шумихинского района, копии следующих документов:

1) градостроительного плана земельного участка;

3) сведения о площади, о высоте и количестве этажей объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения или копию схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

4) копия схемы, отражающей расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка (при необходимости);

3) копия схемы планировочной организации земельного участка.

10. Администрация Рижского сельсовета в соответствии с положением по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории Шумихинского района предоставляет в Администрацию Шумихинского района:

1) материалы об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий в течение десяти дней с момента получения указанных документов

2) документы об изъятии и резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

3) документы о застроенных и подлежащих застройке земельных участков

4) в течение семи дней со дня принятия решения об изъятии либо резервировании участков и со дня утверждения соответственно.

11. Информация в базе данных Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Рижского сельсовета представляется заинтересованным лицам по следующим типам информационных учетных единиц:

1) зоны по территориальному зонированию;

2) природные системы и хозяйственные объекты, являющиеся источниками опасных природных и техногенных процессов, способных вызвать чрезвычайные ситуации (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

3) территории и объекты, подверженные опасным воздействиям природных и техногенных процессов, способных вызвать чрезвычайные ситуации (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

4) особо охраняемые природные территории (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

5) историко-культурные объекты (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

6) рекреационные территории и объекты (согласно перечням, утвержденным органом



исполнительной власти соответствующего уровня);

7) производственные предприятия и объекты, требующие специального регламентирования использования их территории (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

8) земельные участки (землепользования);

9) участки транспортных коммуникаций;

10) узлы транспортных коммуникаций;

11) участки инженерных коммуникаций;

12) узлы инженерных коммуникаций.

Порядок предоставления информации определяется нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

12. Информация Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности предоставляется пользователям в форме градостроительных паспортов участков, кадастровых справок, а также санкционированного прямого доступа.

## **Глава XV. Контроль использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил**

### **Статья 65. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Контроль использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

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

Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### **Статья 66. Ответственность за нарушения Правил**

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