

Федеральное агентство геодезии и картографии
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«УРАЛАЭРОГЕОДЕЗИЯ»
(ФГУП «Уралаэрогеодезия»)
ОТДЕЛ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

ПРОЕКТ

Правила Землепользования и Застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области



**ЧАСТЬ I. Порядок применения Правил
землепользования и застройки Кетовского сельсовета
Кетовского района Курганской области и внесения в
них изменений**

Екатеринбург 2012

Администрация Кетовского сельсовета
Кетовского района Курганской области
ФГУП «Уралаэрогеодезия»
Отдел территориального планирования

ПРОЕКТ

Правила Землепользования и Застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области

**Часть I. Порядок применения Правил
землепользования и застройки Кетовского
сельсовета Кетовского района Курганской
области и внесения в них изменений**

Екатеринбург 2012

Оглавление

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области и внесения в них изменений.....	6
Раздел 1. Основные положения Правил землепользования и застройки.....	6
Глава 1. Общие положения.....	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	6
Статья 2. Правовой статус, назначение и состав настоящих Правил.....	14
Статья 3. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории Кетовского сельсовета..	16
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	17
Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу настоящих Правил	17
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	17
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих градостроительным регламентам настоящих Правил.....	18
Статья 7. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	19
Глава 3. Общие положения о градостроительном зонировании территории Кетовского сельсовета.....	20
Статья 8. Общие положения градостроительного зонирования территории Кетовского сельсовета.....	20
Статья 9. Градостроительное зонирование территории территорий Кетовского сельсовета	20
Статья 10. Виды территориальных зон, установленные настоящими Правилами	21
Статья 11. Виды зон градостроительных ограничений	21
Статья 12. Градостроительные регламенты и их применение	22
Статья 13. Линии градостроительного регулирования.....	24
Раздел 2. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	25
Глава 4. Органы регулирования землепользования и застройки.....	25
Статья 14. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки при Главе Муниципального образования Кетовского сельсовета	25
Статья 15. Полномочия Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки в области организации и проведения публичных слушаний.....	26
Статья 16. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	27
Глава 5. Права на земельные участки. Прекращение и ограничение права на земельные участки. Прекращение и ограничение права на земельные участки и объекты капитального строительства.....	29
Статья 17. Основы землепользования на территории Кетовского сельсовета	29
Статья 18. Общий порядок предоставления земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности на территории Кетовского сельсовета	30
Статья 19. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства	31
Статья 20. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта капитального строительства	32
Статья 21. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством	34
Глава 6. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов	34
Статья 22. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.....	34
Статья 23. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд	35
Статья 24. Установление публичных и частных сервитутов	36

Раздел 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 38

Глава 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	38
Статья 25. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	38
Статья 26. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенных в перечень основных видов разрешенного использования	39
Статья 27. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	41

Раздел 4. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления41

Глава 8. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории	41
Статья 28. Общие положения о планировке территории.....	41
Статья 29. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории	44
Статья 30. Градостроительные планы земельных участков.....	46
Статья 31. Размещение сведений об утверждённой документации по планировке территорий в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности	47
Статья 32. Действия настоящих Правил по отношению к ранее утвержденной градостроительной документации.....	47
Глава 9. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель по заявлениям физических и юридических лиц	48
Статья 33. Основные положения и принципы градостроительной подготовки территорий и земельных участков по заявлениям физических и юридических лиц	48
Статья 34. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель.....	50
Статья 35. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей.....	51
Статья 36. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе администрации Кетовского сельсовета.....	54
Статья 37. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции объектов недвижимости по инициативе собственников недвижимости....	54
Статья 38. 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.....	55
Статья 39. Градостроительная подготовка участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду для возведения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения	57
Статья 40. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.....	57
Статья 41. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции	58

Раздел 5. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки60

Глава 10. Публичные слушания.....	60
Статья 42. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и градостроительной деятельности	60

Статья 43. 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.....	61
Статья 44. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории..	63
Раздел 6. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки	64
Глава 11. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки.....	64
Статья 45. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	64
Статья 46. Внесение изменений в Правила.....	64
Статья 47. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила	65
Статья 48. Действие Правил по отношению к генеральному плану Кетовского сельсовета в части территорий в границах населенных пунктов, документации по планировке территории	66
Раздел 7. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.....	67
Глава 9. Регулирование использования территорий Кетовского сельсовета	67
Статья 49. Территории общего пользования	67
Статья 50. Внутриквартальные территории районов индивидуальной застройки	67
Глава 13. Порядок осуществления строительства, реконструкции и объектов капитального строительства	68
Статья 51. Основные принципы организации застройки территории населенных пунктов, входящих в состав Кетовского сельсовета	68
Статья 52. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	69
Статья 53. Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	69
Статья 54. Экспертиза и утверждение проектной документации.....	71
Статья 55. Выдача разрешения на строительство	72
Статья 56. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства	75
Статья 57. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство.....	76
Статья 58. Вынос осей зданий, сооружений на местности.....	76
Статья 59. Осуществление строительного надзора и строительного контроля	76
Статья 60. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию	79
Статья 61. Контроль над осуществлением застройки на территории Кетовского сельсовета со стороны администрации Муниципального образования	81
Глава 14. Подготовка документов в целях ведения Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Кетовского сельсовета и мониторинг объектов градостроительной деятельности	81
Статья 62. Предоставление сведений для формирования Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.....	81
Глава 15. Контроль использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил	84
Статья 63. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства	84
Статья 64. Ответственность за нарушение Правил.....	85

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области и внесения в них изменений

Часть вторая и часть третья Правил землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской подготовлены и введены в действие отдельными томами.

Раздел 1. Основные положения Правил землепользования и застройки

Глава 1. Общие положения

Правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета (далее – Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», Законом Курганской области «Об отдельных положениях регулирования земельных отношений в Курганской области», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Курганской области, Уставом МО Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области, а также с учетом положений нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Кетовского сельсовета, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

Правообладатели земельных участков – собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы;

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

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

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

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

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками.

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования; ширина береговой полосы устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Российской Федерации.

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

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

Градостроительное регулирование - деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты (виды объектов), осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов 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 земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты (виды объектов), осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов 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;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты (виды объектов), осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства. Вспомогательные виды разрешенного использования и объекты могут осуществляться и существовать только совместно с основными и условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения администрации поселка в порядке, предусмотренном Правилами.

Минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительным регламентом определенной зоны настоящих Правил на основании строительных норм и правил для определенных видов использования.

Технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или междуправительственным соглашением, заключенным 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, или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

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

Плотность застройки земельного участка – отношение суммарной общей площади (суммы полезной площади всех этажей) всех зданий, строений, сооружений на земельном участке, к площади этого участка.

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

Высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) этажей и цокольного этажа - в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на 2 метра.

Государственная регистрация прав на объект недвижимости - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на объект.

Государственная экспертиза проектной документации - проверка соответствия техническим регламентам, инженерным изысканиям проектной документации на особо опасные, технически сложные и уникальные объекты, проводимая уполномоченным федеральным органом и его территориальными подразделениями.

Градостроительная документация - обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе.

Документация по планировке территории - документация, подготовка которой осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ

земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, всех видах разрешенного использования земельного участка, границах зон действия публичных сервитутов, иных градостроительных ограничениях.

Градостроительная подготовка территорий – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с главой 8 настоящих Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки.

Объекты недвижимости в градостроительстве – объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения).

Движимое имущество - сооружения, прочно не связанные с землей, перемещение которых возможно без нанесения несоразмерного ущерба их назначению.

Документы о правах на земельные участки и объекты капитального строительства - документы, удостоверяющие права на землю и объекты капитального строительства, оформленные и выданные в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

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

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

Подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей.

Государственные земли – земли, государственная собственность на которые не разграничена.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой определены в соответствии с федеральным законодательством.

Межевание земельного участка – мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.

Объект землеустройства – территории Кетовского сельсовета, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков с отступом от границ земельных участков, предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых строений.

Градостроительное зонирование - зонирование территории Муниципального образования, населенных пунктов в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Зонирование – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий Муниципального образования и населенных пунктов с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

Зонирование с установлением градостроительных регламентов – деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации нормативных правовых актов зонирования – правил землепользования и застройки посредством разделения территории поселения на территориальные зоны с определением для каждой их них границ и градостроительных регламентов.

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

Карта градостроительного зонирования территории поселения - графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты.

Изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка или строений, сооружений на нем (объектов капитального строительства), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) или подготовка и осуществление строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий.

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

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, архитектурно-строительного проектирования.

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

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

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 территории поселка (Муниципального образования).

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об

их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

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

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, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, объектов капитального строительства.

Линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий, которые определяют место допустимого размещения объектов капитального строительства, а так же временных построек, навесов, киосков, иных подобных сооружений.

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более, чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, павильонов, навесов и других подобных построек, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Временные объекты (некапитальные здания, сооружения) киоски, павильоны, навесы и другие подобные постройки, не имеющие прочной связи с землей, легко демонтируемые после завершения установленного срока эксплуатации.

Линейные объекты - транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды.

Квартал – структурный элемент жилой застройки, не расчлененный улицами и дорогами, в пределах которого могут размещаться учреждения и предприятия повседневного пользования. Границами квартала, как правило, являются территории общего пользования, естественные рубежи, зоны санитарных разрывов и отводов объектов промышленности и инженерно-транспортной инфраструктуры.

Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).

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

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

Малые архитектурные формы - небольшие объемные сооружения, имеющие, помимо декоративных функций, определенное утилитарное назначение. Монументально-декоративные: памятники, монументы, мемориалы, доски почета, флагштоки, указатели въезда в населенные пункты, входы в парки. Информационные: стенды, витрины, щиты. Защитные: парковые павильоны, беседки, перголы, ограды, декоративные стенки. Коммунальные: декоративные

бассейны, фонтаны, питьевые устройства, мостики пешеходные и кюветные, декоративные вазы, цветочницы, скамьи, урны, светильники, опоры освещения. Специальное оборудование и сооружения сезонного назначения: оборудование детских, спортивных, хозяйственных площадок.

Павильон - одноэтажное некапитальное сооружение, предназначенное для оптовой или розничной торговли, с обслуживанием покупателей внутри помещения, не требующее разрешения на строительство.

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

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 городских и 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.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Отклонение от Правил – санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высота 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.

Акт приемки объекта капитального строительства – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, 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. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции от 29.12.2004 г. №190-ФЗ акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, их частей, а также планировочной организации их земельных участков. Проектная документация разрабатывается на основании градостроительных планов

земельных участков, подготавливается для отдельных объектов капитального строительства и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

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 незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство.

Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (разрешение на условно разрешенный вид использования) – документ, который удостоверяет возможность использования земельного участка (объекта капитального строительства) в соответствии с предоставленным разрешением на условно разрешенный вид использования, заявленный заинтересованным лицом.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, а также установленными публичными (частными) сервитутами.

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

Результаты инженерных изысканий - документ о выполненных инженерных изысканиях, содержащий материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и отражающий сведения о задачах инженерных изысканий, о местоположении территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, о видах, об объемах, о способах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий, о качестве выполненных инженерных изысканий, о результатах комплексного изучения природных и техногенных условий указанной территории, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после их завершения и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

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

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

Самовольная постройка - жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных гражданским законодательством.

Санитарно-защитная зона - зона, которая отделяет источник негативного воздействия на среду обитания человека от других территорий и служит для снижения вредного воздействия на человека и загрязнения окружающей среды.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком и прочими объектами недвижимости.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учётом результатов публичных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

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

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

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 незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

Территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах 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, зоны отдыха, не отнесенных к рекреационным зонам).

Технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения - документ, содержащий сведения о технических возможностях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (объектам коммунальной инфраструктуры), в том числе возможную максимальную нагрузку при подключении, срок подключения, информацию о плате за подключение, срок действия технических условий.

Этап строительства – строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которых планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введён в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а так же строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства.

Понятия и термины, используемые в Положении, не указанные в настоящей статье, применяются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации.

Статья 2. Правовой статус, назначение и состав настоящих Правил

1. Настоящие Правила являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления Кетовского сельсовета.

Правила применяются наряду с правовыми актами, техническими регламентами, нормативами, стандартами и иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, Курганской области, а также с нормативными правовыми актами Кетовского района и органов местного

самоуправления Кетовского сельсовета по вопросам регулирования землепользования и застройки, применяемыми в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Настоящие Правила регулируют отношения, возникающие на территории Кетовского сельсовета в процессе градостроительной деятельности.

3. Положения настоящих Правил обязательны для исполнения федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Курганской области, органами местного самоуправления Кетовского района, органами местного самоуправления Кетовского сельсовета и иных Муниципальных образований, юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Муниципального образования в части, не противоречащей действующего в Российской Федерации и Курганской области законодательства.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации настоящие Правила вводят на территории Кетовского сельсовета систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании в целях:

1) регулирования градостроительной деятельности применительно к территории Кетовского сельсовета;

2) защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

3) обеспечения открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

4) подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

5) контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования;

5. Назначением настоящих Правил землепользования и застройки, основанных на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории Кетовского сельсовета, градостроительной документации Кетовского сельсовета, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов;

3) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению объектов недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

6) обеспечение контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

6. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования Кетовского сельсовета и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов),

а также для упорядочения планировочной организации территории Кетовского сельсовета, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

5) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

6) контролю использования и строительных изменений объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

7) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

7. К градостроительным отношениям на территории Кетовского 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.

8. Настоящие Правила содержат:

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области и внесения в них изменений.

Часть II. Карты градостроительного зонирования территории Кетовского сельсовета, Кетовского района Курганской области.

Часть III. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 3. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории Кетовского сельсовета

1. На территории Кетовского сельсовета градостроительную деятельность могут осуществлять:

- федеральные органы государственной власти,
- органы государственной власти Курганской области,
- органы местного самоуправления Кетовского сельсовета,
- органы местного самоуправления иных муниципальных образований,
- юридические лица,
- физические лица.

2. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органа местного самоуправления Кетовского сельсовета регулируют действия лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых органами местного самоуправления Кетовского сельсовета, Кетовского района и иными уполномоченными органами в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию Кетовского района, Кетовского сельсовета с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для

строительства, реконструкции и иной деятельности и могут осуществлять действия посредством которых из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

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

4) осуществляют иные действия связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов в области землепользования и застройки, в том числе:

- установка киосков, павильонов для торговой деятельности на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на территориях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности;

- разделение, объединение, перераспределение земельных участков или выделение части из земельных участков (межевание) территории сложившейся застройки в целях создания кондоминиумов;

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

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

2. Администрация Кетовского сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

1) публикации настоящих Правил в муниципальном средстве массовой информации и открытой продаже их копий;

2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте с входящими в их состав картографическими и иными документами путем предоставления настоящих Правил в библиотеке Кетовского сельсовета, а также в юридическом отделе администрации Кетовского сельсовета;

3) помещения настоящих Правил на официальном сайте Администрации Кетовского сельсовета в сети «Интернет».

3. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории Кетовского сельсовета в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в форме публичных слушаний.

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу настоящих Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, изменений в настоящие Правила нормативные правовые акты Кетовского сельсовета, Кетовского района по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил равно как и их изменений являются действительными при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3. Объекты капитального строительства, иные объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила получают статус несоответствующих градостроительным регламентам настоящих Правил в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статьи 72-76 настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статьи 72-76 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 77 настоящих Правил;

3) имеют параметры (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка, плотность застройки, высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка и т.д.) меньше или больше значений, установленных статьями 72-76 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

Дальнейшее использование, реконструкция, изменение вида использования или отступление от предельных параметров разрешённого 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, Кетовского сельсовета.

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

6. Правовым актом Главы администрации Кетовского сельсовета может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам настоящих Правил 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 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. В соответствии с федеральным законодательством применительно к данным объектам 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, Кетовского 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 может быть наложен:

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

- 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;

- 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. Владельцы земельных участков, существовавших до вступления в силу настоящих Правил, имеющих размеры меньше минимальных, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от настоящих Правил является санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка.

2. Соответствующее обращение направляется в администрацию Кетовского сельсовета и должно содержать обоснования того, что отклонения от настоящих Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей, в случаях где необходимо их согласование, и не входят в противоречие с интересами Муниципального образования;

- допустимы по архитектурным требованиям, строительным нормам и правилам, требованиям эстетики, экологии, пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности.

3. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки Кетовского сельсовета организует в соответствии с положениями ст. 42 настоящих Правил рассмотрение поступившего обращения на публичных слушаниях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с объектом, относительно которого запрашиваются отклонения, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица.

Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Разрешение на отклонение от Правил принимает администрация Кетовского сельсовета.

Глава 3. Общие положения о градостроительном зонировании территории Кетовского сельсовета

Статья 8. Общие положения градостроительного зонирования территории Кетовского сельсовета

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

Статья 9. Градостроительное зонирование территории территорий Кетовского сельсовета

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

2. Карта градостроительного зонирования территории Кетовского сельсовета и территорий населённых пунктов Кетовского сельсовета (фрагменты карты) содержатся в Части II настоящих Правил и состоят из:

- карты градостроительного зонирования территории Кетовского сельсовета, отображающей границы функциональных и территориальных зон с указанием их кодового обозначения;

- фрагментов карты градостроительного зонирования применительно к территориям населённых пунктов Кетовского сельсовета, отображающей границы территориальных зон с указанием их кодового обозначения;

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

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.

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.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям; - границам земельных участков;
- границам и осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам населённых пунктов, Муниципального образования;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам;

Статья 10. Виды территориальных зон, установленные настоящими Правилами

1. Виды территориальных зон должны учитывать местные особенности территории Муниципального образования.

2. Для незаселённых территории Кетовского сельсовета в соответствии с федеральным законодательством устанавливаются следующие виды территориальных зон, для которых определены градостроительные регламенты по видам разрешённого использования участков и объектов капитального строительства и предельными параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 17 Часть III настоящих Правил):

- зоны сельскохозяйственного использования (в границах земель сельскохозяйственного назначения, не входящих в границы сельхозугодий);
- зона ведения садоводства и дачного хозяйства;
- зона объектов автомобильного транспорта;
- зона объектов инженерной инфраструктуры;
- зона, предназначенная для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов и т.д.;
- зона специального назначения;
- зона массовой рекреации.

3. Для территории населённых пунктов Кетовского сельсовета устанавливаются следующие виды территориальных зон, для которых определены градостроительные регламенты по видам разрешённого использования участков и объектов капитального строительства и предельными параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 17 Часть III настоящих Правил):

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- коммунально-складские зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- рекреационные зоны;
- зоны специального назначения.

Территориальные зоны могут быть разбиты на подзоны в соответствии с требованиями части 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 11. Виды зон градостроительных ограничений

1. На карте градостроительного зонирования территории Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области в составе настоящих Правил отображаются границы зон действия градостроительных ограничений, установленные в соответствии с действующим законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кетовского сельсовета, действующей на территории Муниципального образования градостроительной документацией.

2. 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) территорий объектов различных видов транспорта;
- е) 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.

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

4. 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.

5. 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 12. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учётом положений генерального плана Кетовского сельсовета, документации по планировке территории и установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. 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 Кетовского сельсовета и генеральным планом Кетовского сельсовета применительно к отдельным населённым пунктам, документами территориального планирования Кетовского района и Курганской области;

4) видов территориальных зон;

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

3. Градостроительные регламенты распространяются на территории в границах существующих и выявленных земельных участков объектов капитального строительства и в границах территорий с определённым 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 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.

5. 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.

6. 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.

8. 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.

9. 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 Кетовского сельсовета. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- 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 42 настоящих Правил;

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид разрешенного использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости; в этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 54 настоящих Правил (за исключением случаев, когда выдача разрешения на строительство не требуется);

- при изменении одного вида разрешённого 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 администрацию Кетовского 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:

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

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

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

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

- 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 42 настоящих Правил.

Статья 13. 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 4. 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 городских и 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 Кетовского 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 Кетовского района.

Статья 14. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки при Главе Муниципального образования Кетовского сельсовета

1. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим рекомендательным органом при Главе Кетовского сельсовета и формируется для обеспечения подготовки и соответствия настоящих Правил действующему законодательству, документам территориального планирования, задачам создания условий для устойчивого развития территории Кетовского сельсовета.

Состав Комиссии утверждается Главой Кетовского сельсовета. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Закона Курганской области от 04.05.2006 №140 «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки», Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия:

- осуществляет подготовку проекта Правил землепользования и застройки Кетовского сельсовета в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- рассматривает заявления физических и юридических лиц на изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в порядке определённом статьями 7 и 42, настоящих Правил;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 41-43 настоящих Правил;

- подготавливает Главе Кетовского сельсовета заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации Кетовского сельсовета, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статьям 44 - 47 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается Глава Кетовского сельсовета, если иное не определено нормативным правовым актом Кетовского сельсовета.

По должности в состав Комиссии входят ответственные лица администрации Кетовского сельсовета, обладающие полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

В состав комиссии включаются также:

- депутаты представительного органа местного самоуправления Кетовского сельсовета - по рекомендации представительного органа местного самоуправления;

- представители общественных организаций;

- представители администрации Кетовского района.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов контроля и надзора, государственных органов управления, представители законодательного органа Курганской области.

Общая численность Комиссии определяется постановлением Главы администрации Кетовского сельсовета.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарь Комиссии является служащим органа местного самоуправления.

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

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

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

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

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

6. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся.

Статья 15. 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 компетентность Комиссии руководствуется положениями данной статьи и ст. 41 – 43, 46 настоящих Правил.

2. При подготовке решения Главы Кетовского 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 Кетовского сельсовета, представителей органов местного самоуправления и других заинтересованных лиц.

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

1) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в средствах массовой информации и размещает указанную информацию в населённых пунктах Кетовского сельсовета и на официальном сайте Кетовского 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 Кетовского 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 16. 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 Кетовского сельсовета;

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

3) иные уполномоченные органы.

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

- 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;

- 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 ответственных лиц местного самоуправления Кетовского района, Кетовского сельсовета, уполномоченных в области градостроительной деятельности входит:

1) подготовка для Главы Кетовского сельсовета, Кетовской сельской Думы, Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки Кетовского 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 Кетовского 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 Кетовского района, Кетовского сельсовета, 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 и 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 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) обеспечение правовой информацией населения Кетовского сельсовета по вопросам землепользования и застройки;

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

4) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

6. Должностные лица надзорных и контролирующих органов Российской Федерации, Курганской области, Кетовского района в соответствии с законодательством вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и

изменению объектов недвижимости. С 1 января 2013 года данное положение действует и в отношении администрации Кетовского сельсовета.

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

Глава 5. Права на земельные участки. Прекращение и ограничение права на земельные участки. Прекращение и ограничение права на земельные участки и объекты капитального строительства

Статья 17. Основы землепользования на территории Кетовского сельсовета

1. Земельные участки, расположенные на незаселённых территориях Кетовского сельсовета и территориях населённых пунктов Кетовского сельсовета, используются и охраняются как основа жизнедеятельности людей.

Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курганской области, нормативными актами Кетовского района, Кетовского сельсовета, регулирующими вопросы предоставления прав на земельные участки.

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

- гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или 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 государственными, муниципальными органами.

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

4. Земельные участки из состава государственных земель до разграничения государственной собственности на землю предоставляются на основании решения главы Кетовского района:

- в собственность гражданам и юридическим лицам;

- в аренду гражданам и юридическим лицам;

- в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления;

- в безвозмездное срочное пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления на срок не более чем год.

5. Предельные нормы предоставления земельных участков определяются решением представительного органа местного самоуправления - Кетовской сельской Думы и отражены в части III настоящих Правил.

6. Порядок прекращения и ограничения прав на земельные участки и объекты капитального строительства, находящиеся в собственности, владении, пользовании граждан и юридических лиц для государственных нужд определяется гражданским и земельным законодательством, законодательством Курганской области, регламентирующим данный вид правоотношений.

Статья 18. Общий порядок предоставления земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности на территории Кетовского сельсовета

1. Предоставление земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности производится юридическим и физическим лицам для строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иных целей.

2. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления Кетовского района, в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах Кетовского 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, Кетовского сельсовета.

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

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с установленными полномочиями.

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.

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 «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 и Законом Курганской области «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.

3. В соответствии с пунктом 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации 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 населенного пункта в соответствии с действующей градостроительной документацией о застройке и настоящими Правилами.

6. 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 местного самоуправления Кетовского района, Кетовского сельсовета, генеральным планом муниципального образования Кетовский сельсовет, настоящими Правилами, документацией по планировке территории муниципального образования.

7. 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 Кетовского района, Кетовского сельсовета настоящими Правилами.

Статья 19. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства

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

Предоставление земельных участков для строительства в аренду без предварительного согласования мест размещения объектов может осуществляться на торгах или без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии, если имеется только одна заявка после предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такого предоставления земельных участков.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды этих земельных участков определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации. Указанный порядок детализируется нормативными правовыми актами Курганской области.

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

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности (осуществляется путем разработки, согласования, проведения экспертизы, публичных слушаний по обсуждению проекта планировки (межевания) и его утверждения в установленном порядке);

- определение технических условий подключения объектов планируемого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

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

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

2) государственный кадастровый учет выделенного земельного участка;

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка в собственность или продажа права на заключение договора аренды земельного участка, или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на

основании заявления физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка;

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

3. Решение Главы Кетовского района, администрации Кетовского сельсовета о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельном участке при предоставлении земельного участка в собственность;

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

Статья 20. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта капитального строительства

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

1) Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства из состава государственных земель, обращаются в Комитет по управлению муниципальным имуществом Кетовского района, а заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства из состава муниципальных земель в администрацию Кетовского сельсовета, с заявлением на имя Главы Кетовского района, Главы Кетовского сельсовета соответственно о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

Информацию о принадлежности земель к той или иной собственности заявитель может получить в Кетовском отделе Управления Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии Курганской области применительно к участкам, находящимся в государственной или частной собственности, или в администрации Кетовского сельсовета – применительно к участкам, находящимся в муниципальной собственности.

В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок, технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты в соответствии с требованиями СНиП и действующими нормативно-правовыми актами.

2) Комитет по управлению муниципальным имуществом Кетовского района, администрация Кетовского сельсовета по заявлению гражданина или юридического лица подготавливает:

- заключение на имя Главы Кетовского района, Главы Кетовского сельсовета соответственно о возможности предоставления земельного участка на основе кадастра недвижимости;

- акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта на основе документов территориального планирования и планировки территории, с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах с указанием процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями

- акт и проект постановления «О предварительном согласовании места расположения земельного участка», «О предварительном согласовании места размещения объекта», утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта на основе документов территориального планирования и планировки территории, с учетом экологических,

градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах с указанием процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются бесплатно.

3) Администрация Кетовского района, Кетовского сельсовета соответственно информирует о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства население, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного предоставлением этих земельных участков для строительства.

4) Заявитель предоставляет согласованный акт о выборе земельного участка для строительства с полным пакетом документов, перечисленных в пункте 1 части 5 настоящей статьи в администрацию Кетовского района, Кетовского сельсовета соответственно действующим полномочиям.

5) Глава Кетовского района, Кетовского сельсовета в двухнедельный срок с момента подачи заинтересованным лицом заявления с приложением к нему копии постановления «О предварительном согласовании места расположения земельного участка», акта по выбору земельного участка принимает решения о предварительном согласовании места размещения объекта. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

6) Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

7) Глава на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства или об отказе в предоставлении земельного участка.

2. Решение либо выписка из него о предоставлении либо об отказе в предоставлении земельного участка выдается заявителям в течение семи рабочих дней со дня его принятия.

Решение об отказе в предоставлении земельного участка может быть обжаловано заявителем в суде общей юрисдикции и (или) в арбитражном суде.

В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка, арбитражный суд (суд общей юрисдикции) в своем решении обязывает орган местного самоуправления предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта администрация Кетовского района, администрация Кетовского сельсовета соответственно возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Статья 21. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством

1. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков, для целей, не связанных со строительством, в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной собственности подают заявления на имя Главы Кетовского района. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков, для целей, не связанных со строительством, в собственность или в аренду из земель, находящихся в собственности Кетовского сельсовета, подают заявления на имя Главы Кетовского сельсовета. Заявления подаются в Комитет по управлению муниципальным имуществом Кетовского района, администрацию Кетовского сельсовета соответственно.

В заявлении должны быть определены цель использования земельного участка в соответствии с видами землепользования, его предполагаемые размеры, обоснование примерного размера, местоположение, испрашиваемое право на землю, срок (при необходимости), на который испрашивается земельный участок и т.д. в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

2. Комитет по управлению муниципальным имуществом Кетовского района, администрация Кетовского сельсовета по заявлению гражданина или юридического лица подготавливает заключение на имя Главы Кетовского района, Главы Кетовского сельсовета соответственно о возможности предоставления земельного участка на основе кадастра недвижимости

3. Комитет по управлению муниципальным имуществом Кетовского района, ответственное лицо Кетовского сельсовета по заявлению гражданина или юридического лица 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 или мотивированный отказ в предоставлении земельного участка.

Заявитель получивший схему расположения земельного участка 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 "О государственном кадастре недвижимости".

4. Глава Кетовского района, Глава Кетовского 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.

Глава 6. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

Статья 22. 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, обязательности 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 городской черты, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах городской 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 23. 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 Кетовского района, Кетовского сельсовета.

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

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

- 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:

- 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;

- 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:

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

- 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;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

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

- 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:

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

- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

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

Статья 24. Установление публичных и частных сервитутов

1. В соответствии со статьями 23 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.247 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении земельных участков может быть установлен публичный или частный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком.

2. Частный сервитут устанавливается в отношении земельного участка для обеспечения прохода и проезда на соседний земельный участок (участки), прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

3. Частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

4. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

5. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Курганской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний проекта планировки и проекта межевания.

6. Органы местного самоуправления Кетовского сельсовета имеют право применительно к земельным участкам, частям земельных участков и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим лицам или юридическим лицам, устанавливать публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 7) свободного доступа к прибрежной полосе

Иных нужд в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными местными нормативными правовыми актами, детализирующими нормы законодательства и настоящих Правил.

7. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

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

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

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

11. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на основании проектов межевания на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

12. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

13. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

14. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ.

Раздел 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Глава 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 25. 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 Кетовского сельсовета.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Кетовского 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 Кетовского 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:

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

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

- 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);

- 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);

- 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.

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 лица, уполномоченного в области градостроительства Кетовского сельсовета 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 26. 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 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 Кетовского 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);

б) 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, к документам, перечисленным в пп.1-6 части 3 настоящей статьи предоставляются:

1) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

«О согласии 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 городского поселения 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 Кетовского 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 городского поселения и предельным параметрам видов разрешённого использования.

6. Глава Кетовского 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 разрешенного 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 27. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и связанного с ним вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешённый вид использования) из числа видов, установленных Правилами, направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки Кетовского сельсовета:

К заявлению прилагаются документы, перечисленные в части 3 статьи 26 настоящих Правил.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном ст. 42 настоящих Правил.

2. На основании заключения о результатах публичных слушаний и рекомендаций, Комиссии Глава Кетовского сельсовета в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения в течение трёх дней со дня поступления таких заключений. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

3. Разрешение на условно разрешённый вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

4. Комиссия, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в части 2 настоящей статьи решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений.

5. 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.

Раздел 4. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Глава 8. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

Статья 28. 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 в

соответствии с требованиями статей 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- 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 Кетовского сельсовета обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана Кетовского сельсовета применительно к территориям населённых пунктов 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 Кетовского 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, отграничивающие 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 Кетовского района;

- администрации Кетовского сельсовета;
- физических и юридических лиц в соответствии с правом распоряжения земельными участками и законодательством Российской Федерации.

Статья 29. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов осуществляется администрацией Кетовского сельсовета самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой Кетовского сельсовета путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия лиц, уполномоченных в области градостроительства и земельных отношений по обеспечению подготовки документации, в том числе сроки и порядок организации торгов (аукционов) на подготовку документации по планировке территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

3. Постановление Главы Кетовского сельсовета о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия постановления и размещается на официальном сайте Кетовского сельсовета в сети "Интернет".

4. В течение месяца со дня опубликования постановления о подготовке документации по планировке территории по инициативе Администрации физические или юридические лица, заинтересованные в подготовке или содержании документации, вправе представить в администрацию Кетовского сельсовета свои предложения о сроках подготовки, содержании документации по планировке территории и возможном использовании планируемой территории.

5. Администрация Кетовского сельсовета в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами обобщает поступившие предложения, подготавливает и утверждает документы содержащие требования к составу и содержанию и иные необходимые требования к документации по планировке территории.

6. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории осуществляется администрацией Кетовского сельсовета в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд.

7. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям к участникам конкурса на право подготовки документации по планировке территории.

8. С победителем конкурса администрацией Кетовского сельсовета заключается муниципальный контракт на подготовку документации по планировке территории в порядке, установленном Федеральным законодательством.
9. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством и региональным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кетовского сельсовета.
10. Ответственные лица администрации Кетовского сельсовета и органы, уполномоченные в области градостроительства Кетовского района оказывают содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.
11. Решение о подготовке проекта межевания, выделения земельных участков зданий, сооружений принимается администрацией Кетовского сельсовета в соответствии с имеющимися полномочиями по собственной инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц.
12. Проект межевания, выделения земельных участков зданий, сооружений из состава неразделенных застроенных территорий выполняется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
13. Порядок и процедуры подготовки проекта межевания, выделения участков зданий, сооружений, в том числе по инициативе собственников определен в статьях 38 настоящих Правил.
14. Администрация Кетовского сельсовета осуществляет приемку выполненных работ в соответствии с муниципальным контрактом на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приемки осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие требованиям генерального плана Кетовского сельсовета, настоящим Правилам, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов; с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.
15. По результатам проверки и согласования администрация Кетовского сельсовета в течение семи дней принимает соответствующее решение о направлении подготовленной документации по планировке территории Кетовского сельсовета Главе Кетовского сельсовета или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.
16. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативным правовым актом Кетовской сельской Думы.
17. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Кетовского сельсовета в сети "Интернет".
18. Ответственные лица в области градостроительства не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе Кетовского сельсовета подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.
19. Администрация Кетовского сельсовета в лице Главы Кетовского сельсовета в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации, с учётом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

20. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Кетовского района в сети «Интернет».

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

22. На основании утвержденной документации по планировке территории Кетовская сельская Дума вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных границ территориальных зон, градостроительных регламентов и предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном настоящими правилами.

Статья 30. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определена Приказом Министерства регионального развития от 10 мая 2011 г. № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

2. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются органом, уполномоченный в области градостроительства Кетовского сельсовета на основании заявлений заинтересованных физических или юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

3. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления заявления, без взимания платы.

4. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции объектов капитального строительства в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

5. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

7. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель (за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства);

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 31. 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 Кетовского сельсовета в администрацию Кетовского района для размещения сведений об утверждённой документации в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Кетовского района.

Администрация Кетовского района в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Кетовского сельсовета (на основании ч. 3 ст. 57 Градостроительного кодекса РФ)

Статья 32. Действия настоящих Правил по отношению к ранее утвержденной градостроительной документации

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

2. Органы местного самоуправления Кетовского сельсовета после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

1) о разработке нового или внесении изменений в действующий генеральный план Кетовского сельсовета или в генеральный план Кетовского сельсовета применительно к населённым местам Кетовского сельсовета с учетом настоящих Правил;

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

3) о разработке новой градостроительной документации – проектов планировки территории Кетовского сельсовета, которые могут использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила.

Глава 9. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель по заявлениям физических и юридических лиц

Статья 33. 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 Кетовского 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.

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 Кетовского сельсовета в части населённых пунктов (статья 65 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 Кетовского сельсовета.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых администрацией муниципального образования 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 28-37);

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 28 - 38 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьями 40 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кетовского 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 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 Кетовского района, Кетовского 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 Кетовского сельсовета.

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

Статья 34. 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 органов местного самоуправления 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 Кетовского 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, заявителей, администрации Кетовского сельсовета – в порядке, определенном статьями 35-37 настоящих Правил;

- для осуществления развития застроенных территорий по инициативе администрации Кетовского сельсовета;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации Кетовского сельсовета - в порядке, определенном статьями 28-30 настоящих Правил;

4) 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;

5) градостроительной подготовки участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 38 настоящих Правил.

Статья 35. 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 Кетовского сельсовета сформированных земельных участков обращаются в администрацию Кетовского 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 администрацией 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 Кетовского 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:

1) 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);

2) 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 Администрацией Кетовского сельсовета;

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 администрацией Кетовского сельсовета органом.

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 43 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 Кетовского сельсовета, 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.

Глава Кетовского 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 Кетовского сельсовета 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 Кетовского сельсовета принимается решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка для целей жилищного строительства посредством, 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 для целей жилищного строительства посредством аукциона, а в иных случаях с определением формы торгов (аукциона, конкурса) принимается администрацией Кетовского района.

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 Кетовского сельсовета.

9. Уполномоченный орган администрации Кетовского района, Кетовского сельсовета соответственно в соответствии с законодательством, статьями 18-20 настоящих Правил, 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 начальном размере 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 Кетовского сельсовета, Кетовского района соответственно 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 Глава муниципального образования.

11. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации Кетовского района, Кетовского 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 Глава 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 36. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки для целей выявления свободных от прав земельных участков для строительства по инициативе администрации Кетовского сельсовета

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

Статья 37. 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, определенной в соответствии с градостроительным законодательством и статьями 52-54 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 38. 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, 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 и настоящими Правилами;

- администрации Кетовского сельсовета, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами;

- 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 (максимальных) размеров земельных участков, определяемых в соответствии с ранее выполненной проектной документацией,

градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории, градостроительными регламентами. Для определения указанных размеров могут использоваться «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998 г. № 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) администрацией Кетовского 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 не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке определенном настоящими Правилами.

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 Кетовского сельсовета в течение 10 рабочих дней.

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

- землеустроительных работ;

- работ по вынесению в натуру границ земельных участков, в том числе возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены техническими регламентами, решением Главы Кетовского сельсовета образования об утверждении

градостроительного плана земельного участка.

8. Заявление о выделении земельного участка посредством градостроительной подготовки регистрируется в день его поступления. В течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления администрация Кетовского сельсовет направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном пунктами 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, проект межевания выполнен ранее, администрация Кетовского сельсовета в течение 15 рабочих дней готовит проект градостроительного плана.

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

Статья 39. Градостроительная подготовка 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, городское оборудование, остановки общественного транспорта. Выделение участков в границах территорий общего пользования под палисадники для вновь формируемых участков не допускается.

3. Правом градостроительной подготовки участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду обладает администрация Кетовского сельсовета.

4. Градостроительная подготовка участков по инициативе заявителей или администрации Кетовского 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 Кетовского 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 40. 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 администрация Кетовского 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 41. 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 во всех 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 Кетовского сельсовета, органа, уполномоченного в области градостроительства Кетовского района – в случаях подготовки по инициативе администраций муниципальных образований 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 Кетовского сельсовета,

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, обладает администрация Кетовского сельсовета если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в администрацию Кетовского сельсовета, 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 Кетовского 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 Кетовского 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. Администрация Кетовского 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 орган, 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 Кетовского 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 Кетовского 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 10. Публичные слушания

Статья 42. 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 Кетовского сельсовета, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Кетовской сельской Думой 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 Кетовского 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 Кетовского сельсовета и внесение в него изменений;
- 2) Генеральный план Кетовского 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;
- 6) 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 Кетовского сельсовета, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В

указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

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

9. В постановлении Главы Кетовского 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 Кетовского сельсовета.

Статья 43. 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 по подготовке правил землепользования и застройки Кетовского сельсовета заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. В случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства заинтересованное лицо дополнительно предоставляет в Комиссию заключение о соответствии предполагаемого вида использования и параметров объекта капитального строительства техническим регламентам, отсутствия ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанных в заявлении параметров объекта капитального строительства.

Заключение может быть подготовлено лицом, уполномоченным в области градостроительства, либо лицом, которое в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по подготовке документации для строительства объектов капитального строительства, на основании договора с заявителем.

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 Кетовского 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 Кетовского сельсовета 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 учётом заключения о соответствии предполагаемого вида использования и параметров объекта капитального строительства техническим регламентам, отсутствия ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанных в заявлении параметров объекта капитального строительства, готовит рекомендации о предоставлении или об отказе в предоставлении соответствующего разрешения, с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Кетовского сельсовета.

11. На основании рекомендаций Комиссии Глава Кетовского сельсовета в течение трёх 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 разрешённого 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 Кетовского сельсовета в сети «Интернет».

12. 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.

13. 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 44. 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 Кетовского 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 Кетовского 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 Кетовского 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 Кетовского сельсовета в сети «Интернет».

8. Глава Кетовского 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 Кетовского сельсовета, несет администрация Кетовского сельсовета.

Раздел 6. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Глава 11. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 45. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Кетовской сельской Думы, 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 Кетовского сельсовета вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану Муниципального 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 Кетовской сельской Думы.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы Кетовского района в лице Главы Кетовского района, органы Кетовского сельсовета в лице Главы администрации Кетовского сельсовета, депутатов Кетовской сельской Думы, комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки Кетовского 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 46. 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 Кетовского 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 статьями 41 и 47 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 Кетовского 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 Кетовского сельсовета направляет проект соответствующих предложений в Кетовскую сельскую Думу.

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 лиц, уполномоченных в области градостроительства и землепользования Кетовского сельсовета.

Изменения зон с особыми условиями использования территории на картах 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 47. 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 Кетовского 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 Кетовского 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 Кетовского сельсовета.

5. Глава Кетовского сельсовета, с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения 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 Кетовского 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 Кетовского сельсовета. Глава принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Кетовскую сельскую Думу.

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

Статья 48. Действие Правил по отношению к генеральному плану Кетовского сельсовета в части территорий в границах населенных пунктов, документации по планировке территории

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

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

- 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;

- 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 9. Регулирование использования территорий Кетовского сельсовета

Статья 49. 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 38 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 50. 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 Кетовского 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 Кетовского 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 администрацией Кетовского сельсовета, в соответствии с градостроительным регламентом.

В случае необходимости, в обеспечение прав смежных землепользователей администрация Кетовского 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 13. Порядок осуществления строительства, реконструкции и объектов капитального строительства

Статья 51. Основные принципы организации застройки территории населенных пунктов, входящих в состав Кетовского сельсовета

1. Планировочная организация и застройка территории Кетовского 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 Кетовского 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, 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 Кетовского 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 администрацией Кетовского сельсовета.

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. 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.

9. 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 Кетовского сельсовета.

Статья 52. 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 Кетовского сельсовета является: разрешение на выполнение работ, выдаваемое Главой Кетовского 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 орган, уполномоченный в области ведения ИСОГД Кетовского района.

5. Регистрация выполнения топографо-геодезических работ проводится в органе, уполномоченном в области ведения ИСОГД Кетовского района.

Статья 53. Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. В соответствии с частью 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства.

Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции 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, утвержденными 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 54. 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 55. 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. В границах Кетовского сельсовета разрешение на строительство выдается администрацией Кетовского сельсовета.

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 Кетовского сельсовета 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, проездов, 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 42 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 Кетовского сельсовета, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1 и 2 части 4 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 4 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.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением документов, указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи.

6. Администрация Кетовского сельсовета в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка для индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям, требованиям градостроительных регламентов настоящих Правил;

- готовит на подпись Главе муниципального образования разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

В случае выдачи разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка для индивидуального жилищного строительства на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

8. Разрешения на строительство администрация Кетовского сельсовета 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 Кетовского района копии документов в соответствии п. 9, ст.61 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 Градостроительным кодексом.

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 56. 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 57. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

1. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

а) требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, положения, отражённые 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, строительству, возведению которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных пунктом 1 части 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

Статья 58. 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 59. 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 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.

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 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 объектов капитального строительства застройщиком либо привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора физическим или юридическим лицом.

В границах территории Кетовского сельсовета государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Курганской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции 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 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 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 60. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик и застройщик (заказчик) обращается администрацию Кетовского сельсовета, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление 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 (исполнительная съёмка), отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
- 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.

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.

3. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 9 части 2 настоящей статьи, запрашиваются органом, уполномоченным в области градостроительства Кетовского 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 Кетовского сельсовета, 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 61. Контроль над осуществлением застройки на территории Кетовского сельсовета со стороны администрации Муниципального образования

1. Администрации Кетовского 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 14. Подготовка документов в целях ведения Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Кетовского сельсовета и мониторинг объектов градостроительной деятельности

Статья 62. Предоставление сведений для формирования Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

1. Создание и ведение Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Кетовского сельсовета осуществляется органом, уполномоченным в области ведения ИСОГД Кетовского 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 Кетовского 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 Кетовского сельсовета является Кетовский район в лице органа, уполномоченного в области ведения ИСОГД Кетовского сельсовета.

5. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности Кетовского сельсовета содержит сведения:

- о документах территориального планирования Кетовского 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 Кетовского 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 Кетовского сельсовета в течение семи дней со дня принятия нормативного акта об утверждении генерального плана поселения предоставляет в администрацию Кетовского 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 Кетовского сельсовета в течение семи дней со дня принятия нормативного акта об утверждении Правил землепользования и застройки предоставляет в администрацию Кетовского 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 Кетовского сельсовета в течение семи дней со дня принятия нормативного акта об утверждении документов по планировке территории Кетовского сельсовета предоставляет в администрацию Кетовского 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 Кетовского сельсовета, предоставляют документы по застройке (реконструкции объектов капитального строительства) земельных участков в соответствии с положением по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории Кетовского 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 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 Кетовского района, копии следующих документов:

1) градостроительного плана земельного участка;

2) 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;

3) копия схемы, отражающей расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка (при необходимости);

4) копия схемы планировочной организации земельного участка.

10. Администрация Кетовского сельсовета в соответствии с положением по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории Кетовского района предоставляет в администрацию Кетовского района:

- материалы об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий в течение десяти дней с момента получения указанных документов

- документы об изъятии и резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

- документы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках

- 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 Кетовского сельсовета представляется заинтересованным лицам по следующим типам информационных учетных единиц:

- зоны по территориальному зонированию;

- природные системы и хозяйственные объекты, являющиеся источниками опасных природных и техногенных процессов, способных вызвать чрезвычайные ситуации (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

- территории и объекты, подверженные опасным воздействиям природных и техногенных процессов, способных вызвать чрезвычайные ситуации (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

- особо охраняемые природные территории (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

- историко-культурные объекты (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

- рекреационные территории и объекты (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

- производственные предприятия и объекты, требующие специального регламентирования использования их территории (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);

- земельные участки (землепользования);

- участки транспортных коммуникаций;

- узлы транспортных коммуникаций;

- участки инженерных коммуникаций;

- 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 15. Контроль использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

Статья 63. 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 64. Ответственность за нарушение 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.