

РОССИЯ

Общество с ограниченной ответственностью

«М.ГРАДО»

309501, г. Старый Оскол, Белгородской области, ул. Прядченко, 118.

Тел./факс (4725) 424152

**Лозновское сельское поселение Чернянского района
Белгородской области**

«Утверждаю»

Директор ООО «М.ГРАДО»

_____ С.С. Ильяев

«___» _____ 2010 г.

**«ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЛОЗНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ».**

Договор №26/10 от «09» июня 2010г.

Заказчик – Администрация Лозновского сельского поселения

«Чернянского района» Белгородской области.

Второй этап.

**«ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ».**

Текстовые материалы.

ТОМ 2.

Руководитель проекта

Афони́на Е.Н

Главный архитектор проекта

Афони́на Е.Н.

г. Старый Оскол 2010г.

РОССИЯ
Общество с ограниченной ответственностью

«М.ГРАДО»

309501, г. Старый Оскол, Белгородской области, ул. Прядченко, 118.
Тел./факс (4725) 424152

**Лозновское сельское поселение Чернянского района
Белгородской области**

**«ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЛОЗНОВСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ».**

Договор №26/10 от «09» июня 2010г.
Заказчик – Администрация Лозновского сельского поселения
«Чернянского района» Белгородской области.
Второй этап.

**«ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ».**

Текстовые материалы.

ТОМ 2.

г. Старый Оскол 2010г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2.

Наименование раздела	Название	№ страницы
1	2	3
	СОСТАВ ПРОЕКТА	6
	ВВЕДЕНИЕ	7
<u>Глава 1.</u>	Общие положения	9
	Статья 1. Место « Правил землепользования и застройки » в системе нормативно-правовой документации.	9
	Статья 2. Основные понятия и термины.	9
	Статья 3. Правовые основания и назначение «Правил землепользования и застройки».	14
	Статья 4. Структура «Правил».	16
	Статья 5. Открытость и доступность информации о Правилах землепользования и застройки.	17
<u>Глава 2.</u>	Правила использования недвижимости, возникшие до вступления в силу «Правил».	17
	Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.	17
	Статья 7. Использование земельных участков и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих «Правилам».	19
<u>Глава 3.</u>	Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки	20
	Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.	20
	Статья 9. Компетенция органов и должностных лиц местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки.	22
	Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке	22
<u>Глава 4.</u>	Прекращение и ограничение прав на земельные участки. Сервитуты.	25
	Статья 11. Прекращение прав на земельные участки.	25
	Статья 12. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд.	26
	Статья 13. Сервитуты.	28
	Статья 14. Условия установления публичных сервитутов.	30
<u>Глава 5.</u>	Градостроительная подготовка территорий и образование земельных участков.	30
	Статья 15. Подготовка документации по планировке территории Лозновского сельского поселения.	30
	Статья 16. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков.	32
	Статья 17. Проекты планировки территории	33
	Статья 18. Проекты межевания территорий	33

Наименование раздела	Название	№ страницы
	Статья 19. Градостроительные планы земельных участков	34
<u>Глава 6.</u>	Публичные слушания	38
	Статья 20. Общие положения о публичных слушаниях.	38
	Статья 21. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.	39
	Статья 22. Изменение видов разрешенного использования земельных участков.	41
	Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Порядок предоставление разрешения на условно – разрешенный вид строительства.	42
	Статья 24. Порядок получения разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	46
	Статья 25. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории.	47
<u>Глава 7.</u>	Положение о порядке предоставления и изъятия земельных участков.	50
	Статья 26. Собственность на землю	50
	Статья 27. Порядок предоставления земельных участков.	51
	Статья 28. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключения договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования «Лозновское сельское поселение».	51
	Статья 29. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости	53
	Статья 30. Переоформление прав на земельные участки.	55
	Статья 31. Предоставление земельных участков в аренду.	56
	Статья 32. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд	56
	Статья 33. Отказ в предоставлении земельного участка	58
	Статья 34. Предельные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.	58
	Статья 35. Минимальный срок аренды земельных участков сельскохозяйственных угодий	59
	Статья 36. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности и собственности Белгородской области.	59
	Статья 37. Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.	60
<u>Глава 8.</u>	Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства.	61
	Статья 38. Заказчики и разработчики	61

Наименование раздела	Название	№ страницы
	Статья 39. Получение разрешений на строительство	61
	Статья 40. Порядок внесения изменений в разрешение на строительство.	64
	Статья 41. Осуществление работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства.	65
	Статья 42. Архитектурно-строительный контроль, строительный контроль, государственный строительный надзор.	67
	Статья 43. Ввод объекта в эксплуатацию.	68
<u>Глава 9.</u>	Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту. Отклонение от «Правил землепользования и застройки»	70
	Статья 44. Определение понятия «Несоответствие регламенту».	70
	Статья 45. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту.	70
	Статья 46. Отклонение от «Правил землепользования и застройки».	70
<u>Глава 10.</u>	Внесение изменений в « Правила землепользования и застройки». Ответственность за нарушение.	72
	Статья 47. Порядок внесения изменений в «Правила землепользования и застройки».	72
	48. Ответственность за нарушение правил	72
	Информационные источники регламентов	73

СОСТАВ ПРОЕКТА.

ТОМ 1. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП (ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ ЗАКАЗЧИКОМ).

ТОМ 2. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА
ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

ТОМ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН
СРЕДЫ ПОСЕЛЕНИЯ.

ТОМ 3.1. ГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ.

ПРИМЕЧАНИЕ: ТОМ 1. Выполнен в единственном экземпляре и используется
организацией для работы.

СОДЕРЖАНИЕ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ:

1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЛОЗНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки являются основным нормативно – правовым документом, по которому осуществляется все виды градостроительной деятельности в Лозновском сельском поселении. Проект выполняется по договору между Администрацией Лозновского поселения и организацией ООО «М.Градо» №26/10 от «09» июня 2010г.

Правила землепользования и застройки разрабатываются на основе ранее разработанной градостроительной документации – проекта «Генеральный план Лозновского сельского поселения», выполненный ООО «М.Градо» в 2009-2010 годах.

Правила Землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- создание условий для устойчивого развития территорий муниципального образования – Лозновского сельского поселения,
- сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территорий сельского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Настоящий проект выполняется в три этапа.

Первый этап – подготовительный. Исходные материалы предоставляются заказчиком. На этом этапе были получены сведения о новых участках, выданных под застройку в 2009 – 2010 годах. Изучается генеральный план, документы кадастрового учета и землепользования.

Все исходные данные собраны в одном экземпляре, хранятся в архиве ООО «М. Градо» и используются организацией для работы (заказчику не передаются).

Второй этап – ТОМ 2. «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования». Этот этап разрабатывается на основании правовых документов и содержит статьи по правовому регулированию. Настоящая работа является результатом второго этапа и изучения нормативно – правовой документации.

Третий этап – ТОМ 3. Третий этап выполняется на основании первых двух этапов. На этом этапе оформляются графические карты: карта градостроительного зонирования и карта зон с особыми условиями использования территорий. Текстовые материалы содержат статьи о градостроительных регламентах и статьи о благоустройстве и дизайне.

«Правила землепользования и застройки муниципального образования «Лозновское сельское поселение» Чернянского района Белгородской области» (далее по тексту – Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии со следующими правовыми документами:

- с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- с Земельным кодексом Российской Федерации;
- с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- законами и иными нормативными правовыми актами Белгородской области;
- правовыми актами муниципального образования «Лозновское сельское поселение».

Правила являются частью системы правовых документов, регулирующих использование территории при осуществлении градостроительной деятельности.

Действие данных Правил распространяется на территорию в границах муниципального образования «Лозновское сельское поселение».

2-й том «Правил» передается заказчику в 2-х экземплярах на бумажных носителях. Проект выполнен авторским коллективом в составе:

Руководитель проекта	Афони́на Е.Н.
Главный архитектор проекта	Афони́на Е.Н.
Графическое оформление	Цыганко М.В.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 1. Место « Правил землепользования и застройки » в системе нормативно-правовой документации.

«Правила землепользования и застройки» (далее по тексту – Правила) являются документом градостроительного регулирования, которым должны руководствоваться все участники градостроительной деятельности, преследуя цели увязки частных интересов каждого застройщика с интересами сельского населения в целом. Установление «Правил» в соответствии с законом «Об общих принципах организации местного самоуправления РФ» отнесено к вопросам местного значения сельского поселения наряду с вопросами планирования застройки территории, изъятия и предоставления земельных участков и осуществления контроля использования земель в границах поселения (СТ. 14).

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, которым устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Необходимость разработки Правил и порядок их применения, а также внесения в них изменений, определены главой 4 Градостроительного кодекса РФ, в результате чего, с 1 января 2010 года не могут предоставляться земельные участки для строительства, в случае отсутствия правил землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

1. порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
2. карту градостроительного зонирования;
3. карту зон с особыми условиями использования территорий;
4. градостроительные регламенты.

Статья 2. Основные понятия и термины.

Основные понятия, используемые в настоящей работе, приняты в соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ: и другими понятиями, применяемыми в градостроительной документации.

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов, городских, сельских поселений и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального

строительства;

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

устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, полоса отвода железной дороги, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

градостроительный регламент – 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), устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны. Градостроительным регламентом устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

объект капитального строительства – это все объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за

исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

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);

(в редакции Федерального закона от 31.12.2005г. №210 – ФЗ)

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

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

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

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

реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей:

- высоты, количества этажей (далее – этажность),
- площади,
- показателей производственной мощности,
- объема и качества инженерно-технического обеспечения;

(в редакции Федерального закона от 31.12.2005г. №210 – ФЗ)

строительные изменения объектов капитального строительства - изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных

работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

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

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

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

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);

индивидуальный жилой дом с земельным участком – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи;

приквартирный участок – земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него;

усадебный жилой дом – многоквартирный, дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа,

содержащий информацию:

- о границах и разрешенном использовании земельного участка по генеральному плану;
- о границах действия публичных сервитутов;
- о размерах минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента);
- информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); отражающий границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии, реки, пруда, водохранилища и других водных объектов, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности. Водоохранная зона устанавливается с целью предотвращения загрязнения, засорения водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, осуществлять и разрешать которые на земельных участках разрешено в силу установления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов, применительно к существующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими «Правилами»;

нормативно – технические документы – документы, на основе которых устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно – разрешенные виды использования, вспомогательные виды использования;

вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять которые на земельных участках разрешено в силу установления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов согласно генеральному плану применительно к существующим территориальным зонам. Необходимо учитывать, что такие виды деятельности допустимы только в качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

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 учетом 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, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

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

Статья 3. Правовые основания и назначение «Правил землепользования и застройки».

3.1. «Правила» регулируют отношения субъектов градостроительной деятельности при решении вопросов использования земельных ресурсов и строительства объектов и действуют на территории в границах установленной сельской черты Лозновского сельского поселения и границ населенных пунктов поселения. В границы Лозновского сельского поселения входит один населенный пункт – с. Лозное, являющееся одновременно центром поселения.

3.2. «Правила» входят в Чернянскую систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах сельского поселения на территориальные зоны. Для каждого типа территориальной зоны вводятся градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и параметрам разрешенного строительного изменения, объектов недвижимости, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), природно-экологическим и другим условиям землепользования и застройки.

3.3. «Правила» устанавливаются в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды в сельском поселении;
- обеспечения эффективного землепользования и регламентированной

застройки на территории сельского поселения и предотвращения нецелевого использования земель;

- обеспечения правовых гарантий реализации принятых генеральным планом положений;

- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;

- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора участков из ряда конкурирующих по комплексу характеристик;

- эффективного контроля деятельности администрации сельского поселения со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- установления, изменения, фиксации границ земель публичного использования и их использования;

- совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

- проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту Генерального плана);

- подготовки градостроительных оснований для принятия решений о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;

- согласования проектной документации;

- выдачи разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- осуществления контроля за использованием земельных участков, а также за использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства, применения санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

3.4. «Правила» разработаны в соответствии с Федеральными законами: «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»; Градостроительным кодексом РФ; Земельным кодексом РФ; «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ».

3.5. «Правила» разработаны на основе генерального плана сельского поселения, который разрабатывался организацией ООО «М. Градо» в 2009- 2010 годах. В ходе разработки «Правил» в материалы генерального плана внесены

отдельные дополнения и уточнения, отражающие частные необратимые изменения в современном состоянии сельского среды, препятствующие реализации намеченных генпланом положений или существенно их искажившие.

Окончательный графический документ – это карты:

- карта градостроительного зонирования территории Лозновского сельского поселения;
- карта зон с особыми условиями использования территорий, которые выполняются для настоящей работы.

3.6. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Лозновского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные правовые акты применяются в части, если они не противоречат настоящим Правилам и устанавливаются в соответствии с законодательством, в целях:

- обеспечения безопасности жизни и здоровья людей;
- надежности и безопасности зданий, строений и сооружений;
- сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия.

3.7. Настоящие Правила обязательны:

- для органов государственной власти и управления (в части соблюдения градостроительных регламентов);
- органов местного самоуправления;
- должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих необходимые условия, осуществляющих и контролирующую градостроительную (строительную) деятельность на территории Лозновского сельского поселения;
- для судебных органов (в качестве основания для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки).

3.8. Правила применяются в равной степени ко всем участкам, расположенным в границах установленных территориальных зон и микро зон.

Статья 4. Структура «Правил».

Настоящие «Правила» содержат следующие положения:

- «Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования»;
- «Порядок применения «Правил» и внесения в них изменений и дополнений».

Первая часть правил содержит изложение процедурных вопросов, решаемых в процессе работы по Правилам землепользования и застройки в поселении, порядок

внесения изменений и отступлений от «Правил».

Рабочим инструментом «Правил» является часть, которая содержит всю необходимую информацию, практически используемую в работе с «Правилами»: порядок и принципы построения территориальных зон, градостроительные регламенты.

Настоящая пояснительная записка излагает цели и задачи настоящих Правил и порядок их утверждения.

Статья 5. Открытость и доступность информации о Правилах землепользования и застройки.

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

Администрация Лозновского сельского поселения обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими «Правилами» в управлении архитектуры и градостроительства, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в сельского поселения, в с. Лозное;
- предоставления управлением архитектуры и градостроительства физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих «Правил», а также по изготовлению необходимых копий. Стоимость указанных услуг определяется затратами на изготовление копий.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и в порядке, определенном настоящими правилами.

ГЛАВА 2. ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ.

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

6.1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Чернянский район в отношении территории г сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6.2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил являются

действительными.

6.3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, которые не предусмотрены, как разрешенные для соответствующих территориальных зон

2) имеют вид (виды) использования, которые установлены ранее как разрешенные, однако в соответствии с генеральным планом и Правилами расположены в санитарно-защитных и водоохранных зонах, в зонах затопления, в полосе отвода железной дороги, в санитарно – защитной зоне от нее, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов градостроительной документацией;

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

4). Земельные участки заняты самовольно, произведено самовольное строительство без соблюдения оговоренных регламентов и сервитутов.

6.4. Использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

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

(ст. 38, п. 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

6.6. Реконструкция указанных объектов капитального строительства (см.. п. 6.5) может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их соответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6.7. В случае, если использование указанных объектов (см. п. 6.5) продолжается и опасно для жизни человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральными законами, может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 7. Использование земельных участков и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих «Правилам».

7.1. Земельные участки и объекты капитального строительства, предусмотренные статьями 6.3 – 6.7. настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами. Если же использование участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды, то для таких участков в соответствии с федеральным законом, может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

Исключение составляют и объекты недвижимости, не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам,

7.2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в подпунктах 1, 2, 3 статьи 6.3. настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологической, санитарно-гигиенической, противопожарной, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности, не противоречащими Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному Кодексу Российской Федерации).

Указанные земельные участки и объекты капитального строительства в подпунктах 6.3.-6.7. статьи 6 настоящих Правил, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам:

- затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда;
- имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными

пределами и т.д.),

- могут поддерживаться и использоваться 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.

7.3. Изменение несоответствующего вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования - не допускается.

ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.

8.1. В соответствии с законодательством, настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования Лозновского сельского поселения, регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

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

2) обращаются в администрацию муниципального образования Лозновского сельского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

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

4) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, собственники обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов, по своей инициативе обеспечивают действия по

формированию земельных участков многоквартирных домов;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

8.2. К указанным в п. 8.1. настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

1) возведение строений капитального и некапитального характера (с ограниченным сроком использования), не подлежащих приватизации и передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

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

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

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

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

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

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

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

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

Контроль за соблюдением указанных требований, осуществляет орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности. Контроль возлагается и на администрацию муниципального образования Лозновского сельского поселения, посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 9. Компетенция органов и должностных лиц местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки.

В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил Лозновского сельского поселения, относятся:

- 1) администрация муниципального образования поселения (уполномоченные главой муниципального образования сельского поселения, структурные подразделения администрации муниципального образования сельского поселения);
- 2) иные уполномоченные органы.

Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке.

10.1. Комиссия по землепользованию и застройке Лозновского сельского поселения (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации сельского поселения и формируется для реализации настоящих Правил и рассмотрению вопросов по подготовке и внесению изменений в правила землепользования и застройки. Комиссия организует и проводит публичные слушания по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования. Комиссия формируется на основании постановления главы администрации Лозновского сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утвержденными главой администрации сельского поселения.

10.2. Полномочия Комиссии.

Комиссия:

- обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов сельского самоуправления, на этапе, предшествующем публичным слушаниям;

- проводит публичные слушания по Правилам землепользования и застройки:

—по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка

- по выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- подготавливает главе администрации сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- рассматривает предложения граждан и юридических лиц по внесению изменений в правила землепользования и застройки;

- осуществляет координацию деятельности органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;

- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

- рассматривает иные вопросы, касающиеся реализации Правил землепользования и застройки сельского поселения.

Комиссия может наделяться другими полномочиями нормативно-правовым актом главы сельского поселения.

10.3. Председателем назначается заместитель главы администрации сельского поселения.

В состав комиссии должны быть включены:

- представители органа местного самоуправления;

- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан (указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими);

- лица, представляющие общественные интересы и частные интересы физических и юридических лиц, общественных объединений и коммерческих организаций.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов, деятельность которых может быть связана с реализацией правил землепользования и застройки.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой Лозновского сельского поселения.

Общая численность Комиссии определяется постановлением главы

администрации сельского поселения, но не может быть более 5 человек.

10.4. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости и считаются правомочными, если на них присутствует более половины ее членов.

10.5. 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.

Секретарем комиссии является сотрудник органа администрации сельского поселения, назначенный председателем Комиссии.

10.6. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемые на заседании.

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

Документы, рассматриваемые на заседаниях Комиссии, протоколы Комиссии хранятся в архиве Комиссии.

10.7. На заседание Комиссии в обязательном порядке приглашаются уполномоченные представители предприятий, администраций, коммерческих структур, где расположены земельные участки и объекты капитального строительства, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Указанные представители имеют право голоса наравне с членами Комиссии.

При наличии информации о прямой или косвенной финансовой заинтересованности члена Комиссии по конкретному вопросу, о родственных отношениях члена Комиссии с заявителем по конкретному вопросу, такой член Комиссии должен быть освобожден от участия в голосовании по конкретному вопросу.

10.8. Заседание Комиссии ведет председатель или заместитель председателя. При их отсутствии заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем (замом) Комиссии и секретарем протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

10.9. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Комиссия имеет статус консультативного органа при главе исполнительного органа власти местного самоуправления (мэрии или сельского администрации). Это означает, что её заключения не имеют прямой силы, но являются промежуточным

звенем, предшествующим принятию решения главой местного самоуправления. Однако, консультативный статус не лишает Комиссию значения и не делает ее бесполезной. Этот статус обусловлен тем юридическим фактом, что Комиссия формально не имеет права принимать решения по распоряжению муниципальным имуществом - это прерогатива только выбранных и назначенных уполномоченных органов местного самоуправления. Таким образом, в данной технологии применяется необычный механизм - принятие содержательного (по существу) и формального (легитимного) решений разнесено по разным субъектам. С этой целью в местном нормативном акте делается запись о том, что наличие рекомендаций Комиссии по соответствующим вопросам является обязательным для главы администрации.

ГЛАВА 4. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. СЕРВИТУТЫ.

Статья 11. Прекращение прав на земельные участки.

11.1. Права на земельный участок прекращаются по основаниям, установленным Федеральным законодательством.

Права на земельный участок могут быть прекращены:

- на право собственности;
- на право постоянного (бессрочного) пользования;
- на право пожизненного наследуемого владения;
- на аренду;
- на право безвозмездного срочного пользования;
- на право ограниченного пользования (сервитут).

Условия, принципы и порядок прекращения прав на земельные участки, их части определяются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

11.2. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, установленных земельным и гражданским законодательством и связанных с размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения поселения;
- автомобильных дорог общего пользования в границах поселения, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах поселения.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд возможно в иных случаях, установленных действующим законодательством.

Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

11.3. Органом, уполномоченным принимать решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд, является Глава поселения. Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд оформляется постановлением Главы поселения.

Выкупная цена земельного участка определяется в соответствии с действующим законодательством.

Порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации села при подготовке решения об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд определяется Главой села

Статья 12. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

12.1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством. В соответствии со статьями 9, 11, 49, 70 Земельного кодекса РФ резервирование и последующее изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд относится к полномочиям органов местного самоуправления. Порядок резервирования земель определен Федеральным законом РФ от 10 мая 2007 г. № 69-ФЗ и постановлением Правительства от 22 июля 2008 г. № 561 «Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд».

12.2. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом, законодательством Белгородской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

12.3. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

1) документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд);

2) проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

1. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности Белгородской 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 или 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.

2. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно 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 допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;

- перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

3. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

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

- обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- сумма выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с принятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

Статья 13. Сервитуты.

13.1. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть **частными или публичными**. В зависимости от сроков сервитуты могут быть **срочными или постоянными**.

13.2. Установление сервитутов (публичных и частных) и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

13.3. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с земельным законодательством. Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством. Особенности установления частного сервитута на земельных участках, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления или муниципальной собственности, регламентируются пунктом 13.9, 13.10 настоящих Правил.

13.4. Перечень нужд, для которых может вводиться публичный сервитут, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

- свободного доступа к прибрежной полосе, придорожной полосе;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством.

13.5 Публичные сервитуты устанавливаются применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

13.6. Публичные сервитуты могут быть срочными и постоянными, то есть установленными на определенный срок либо без указания определенного срока.

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

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

13.9. Основной перечень нужд, для которых может потребоваться установление частного сервитута, установлен гражданским и градостроительным законодательством.

Частные сервитуты могут также быть установлены в целях разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости либо иных нужд собственников недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иначе, как путем установления частного сервитута.

13.10. Установление частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в распоряжении органа местного самоуправления, производится путем заключения соответствующего соглашения (договора) между собственником недвижимого имущества, заинтересованным в установлении частного сервитута (далее – заинтересованное лицо) и органом местного самоуправления в соответствии с решением органа местного самоуправления на основании обращения (заявки) заинтересованного лица.

Статья 14. Условия установления публичных сервитутов.

Публичный сервитут устанавливается в интересах поселения – право ограниченного пользования чужим земельным участком (без его изъятия) для обеспечения интересов Лозновского сельского поселения. Публичные сервитуты устанавливаются постановлением Главы поселения в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

14.1. Органы местного самоуправления муниципального образования «Лозновское сельское поселение» имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд. Установление сервитутов производится без изъятия земельных участков, осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

14.2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости, выполнять которые необходимо всем без исключения застройщикам, правообладателям.

14.3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Лозновского сельского поселения Чернянского района.

14.4. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИЙ И ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Статья 15. Подготовка документации по планировке территории Лозновского сельского поселения.

15.1. Для обоснования карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «Лозновское сельское поселение», на которую распространяется действие «Правил», в соответствии с Градостроительным кодексом требуется разработка документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства – проектов планировки, проектов межевания, на основании которых устанавливаются или уточняются границы земельных участков. Особенно это требуется для размещения нового строительства

15.2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом, осуществляется в отношении как застроенных, так и предназначенных для застройки территорий.

15.3. При подготовке документации для земельных участков, не подлежащих застройке (леса, открытые ландшафты и т.п.), следует руководствоваться водным, лесным и земельным законодательством.

15.4. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой поселения и осуществляется на основании генерального плана и правил землепользования и застройки.

15.5. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса РФ.

15.6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения эффективного использования территории Лозновского сельского поселения путем:

- определения элементов планировочной структуры;
- определения характеристик и параметров систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- определения линий градостроительного регулирования, в том числе красных линий и линий регулирования застройки;
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- установления границ зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- установления границ зон действия ограничений вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- выделения участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;
- выделения участков, которые планируется зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа;
- выделения участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;
- выделения участков, которые планируется размежевать.

15.7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана, утвержденных технических регламентов и

устанавливаемых настоящими Правилами градостроительных регламентов, в том числе для зон с особыми условиями использования территорий.

15.8. Документация по планировке территории разрабатывается в виде последовательных стадий проектирования:

проектов планировки территории;

проектов межевания территории;

градостроительных планов земельных участков.

Статья 16. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков.

16.1. Градостроительная подготовка территорий, земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к территориям:

- не разделенным на земельные участки, находящимся в государственной или муниципальной собственности;

- территориям, которые используются для проведения землеустроительных работ, согласно утвержденным проектом;

- принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц образованных земельных участков физическим и юридическим лицам,

- подготовки проектной документации;

16.2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами.

Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только образованные земельные участки. Образованным, для целей предоставления физическим, юридическим лицам, является земельный участок, применительно к которому:

- 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 границ зон действия публичных сервитутов);

- установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории;

- определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

- установлены границы земельного участка на местности;

- произведен государственный кадастровый учет;

- проведена процедура подготовки на торги.

16.3. Земельные участки, образованные посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе:

- органов местного самоуправления;

- заинтересованных физических и юридических лиц.

Статья 17. Проекты планировки территории.

17.1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

17.2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Белгородской области.

17.3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Статья 18. Проекты межевания территорий.

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

18.2. Проект межевания направлен на решение следующих задач:

1) установление границ сложившихся объектов недвижимости;

2) формирование новых объектов недвижимости в сложившейся застройке.

18.3. Проекты межевания застроенных территорий выполняются в целях закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения и осуществления сделок с недвижимостью.

18.4. Условиями формирования земельных участков, в том числе образованных при объединении (разделении) выделенных ранее участков, являются:

1) расположение участка в границах одной территориальной зоны;

2) соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны;

3) наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку.

18.5. На свободных от застройки территориях, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

18.6. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий.

18.7. Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории могут выделяться для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

18.8. Если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или настоящими Правилами, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

Статья 19. Градостроительные планы земельных участков.

19.1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной Правительством РФ в соответствии с действующим федеральным законодательством и нормативными правовыми актами МО «Лозновское сельское поселение».

19.2. В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков могут подготавливаться в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

1) градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;

2) применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены посредством правил землепользования и застройки градостроительные регламенты.

При таком сочетании указанных условий при подготовке градостроительного плана земельного участка не требуется проведение процедур публичных слушаний, соблюдение установленных сроков и бесплатность подготовки.

19.3. Состав градостроительных планов земельных участков устанавливается действующим градостроительным законодательством.

19.4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- установления границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;

- принятия решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на образованные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

19.5. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания территории главой администрации поселения (в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель для их последующего формирования в

целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, 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);

2) в качестве самостоятельного документа руководителем органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила). В указанных случаях градостроительные планы земельных участков представляются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

19.6. Градостроительный план земельного участка выполняется по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации, в соответствии с Инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка.

19.7. Организация подготовки, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков осуществляется органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

19.8. Для получения градостроительного плана земельного участка заявитель обращается в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, с заявлением о подготовке градостроительного плана земельного участка. К заявлению о подготовке градостроительного плана прилагаются документы и материалы, необходимые для заполнения формы, согласно Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка:

1) копия свидетельства о праве собственности на земельный участок, договора аренды земельного участка, договора о пользовании земельным участком и иные правоустанавливающие документы;

2) копия кадастрового паспорта земельного участка на бумажном носителе и кадастровый паспорт земельного участка на электронном носителе или нотариально заверенная копия схемы границ земельного участка на кадастровом плане территории;

3) копии технических паспортов на объекты капитального строительства (кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), расположенные на территории земельного участка, на бумажном носителе;

4) копии свидетельств о государственной регистрации прав на здания, строения, сооружения, находящиеся на земельном участке;

5) другие акты о правах на недвижимое имущество;

6) землеустроительное дело по установлению и согласованию границ земельного участка;

7) материалы действующей (актуализированной) топографической съемки на территорию земельного участка в бумажном и электронном виде: в М 1:500 при площади участка до 1 га, в М 1:2000 при площади участка до 10 га, в М 1: 5000 при площади участка более 10га;

8) технические условия на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

9) задание на проектирование (техническое задание).

19.9. При подаче заявления физическим лицом – предъявляется документ, удостоверяющий личность или нотариально заверенная копия.

19.10. Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявлению копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица. Индивидуальный предприниматель – копию свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

19.11. В случае необходимости орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, направляет запросы о получении от территориальных и отраслевых органов исполнительной власти муниципального образования «Лозновское сельское поселение» дополнительной информации и сведений, необходимых для подготовки градостроительного плана земельного участка, в том числе:

1) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, некапитальных объектах;

2) о границах земельного участка и координатах поворотных точек;

3) о границах зон действия публичных сервитутов;

4) о разрешенном использовании земельного участка;

5) о наличии зеленых насаждений;

6) об утвержденных режимах регулирования градостроительной деятельности в границах земельных участков;

7) о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, выданных в установленном порядке.

19.12. Заявителю градостроительный план земельного участка предоставляется без взимания платы.

19.13. Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для:

1) проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельных участков на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета;

2) подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

ГЛАВА 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ.

Статья 20. Общие положения о публичных слушаниях.

20.1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Белгородской области о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования Лозновского сельского поселения настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

20.2. Публичные слушания проводятся с целью:

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

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

20.3. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) проекты документов по внесению изменений в правила землепользования и застройки;

2) проекты планировки территории, проекты межевания;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства.

20.4. Материалы для проведения публичных слушаний (заклучения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком. Материалы подготавливаются также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, иными структурными подразделениями администрации муниципального образования Лозновского сельского поселения.

Статья 21. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

21.1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся по инициативе администрации Лозновского сельского поселения. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Градостроительным кодексом. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

21.2. Обсуждению на публичных слушаниях подлежат:

- проекты правил землепользования и застройки, проект нормативного правового акта о внесении в них изменений;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий,
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства,
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

21.3. Предложения физических и юридических лиц, заинтересованных по проекту Правил, а также в период реализации Правил направляются в администрацию муниципального образования «Лозновское сельское поселение» Чернянского района на имя председателя Комиссии.

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

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

21.5. 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 муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

21.6. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям. По результатам проверки комиссия принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Лозновского сельского поселения.

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

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

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

Дата проведения публичного слушания назначается не позднее двадцати дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о месте и времени их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

21.7. Во время проведения публичного слушания ведется протокол. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их в протокол слушаний. По итогам обсуждений Комиссия готовит заключение, которое вместе с материалами и протоколами публичных слушаний передается Главе Администрации поселения для принятия окончательного решения.

21.8. Глава Администрации поселения в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний может принять решение о:

- утверждение документации по планировке территории;
- доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии;
- отклонение документации по планировке территории.

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

Статья 22. Изменение видов разрешенного использования земельных участков.

22.1. Вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен в соответствии со статьями 37 и 38 Градостроительного кодекса РФ и статьей 4 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (№ 191–ФЗ от 29.12.2004):

1. 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.

2. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

22.2. Заявление об изменении вида разрешенного использования направляется в орган местного самоуправления. Проводятся публичные слушания с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен участок, и правообладателей смежных участков.

Участники слушаний вправе представить свои предложения и замечания и результаты слушаний подлежат опубликованию.

22.3. На основании заключения и рекомендации комиссии по организации слушаний глава местной администрации принимает решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка или об отказе в таком изменении.

22.4. Изменение разрешенного использования земельных участков, как ранее учтенных в материалах инвентаризации, осуществляется при заблаговременной публикации в средствах массовой информации, а по истечении месячного срока после опубликования при отсутствии предложений и замечаний принимается решение об изменении разрешенного использования земельного участка.

Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Порядок предоставления разрешения на условно – разрешенный вид строительства.

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

В заявлении указываются:

- данные о заявителе;

- площадь, местоположение, кадастровый номер земельного участка, вид прав на него;

- строительные намерения заявителя;

- вид разрешенного использования земельного участка;

- перечень объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, с указанием их собственников.

К заявлению прилагаются:

- для юридических лиц: копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет по месту регистрации и по месту нахождения имущества, подтверждение полномочий руководителя;

- для физических лиц: копии паспорта гражданина, свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей);

- обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (если планируется строительство нового объекта, не соответствующего основным видам разрешенного использования земельного участка, установленного градостроительным регламентом, либо реконструкция существующего объекта, в результате которой объект недвижимости не будет соответствовать основным видам разрешенного использования земельного участка);

- копии правоустанавливающих и подтверждающих документов заявителя на право обладания земельным участком и объектами недвижимости, расположенные на нем;

- технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) и необходимые расчеты по нагрузкам, связанные с получением технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, выполненные соответствующими специализированными организациями;

- при необходимости у заявителя могут быть запрошены дополнительные сведения.

23.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

23.3. Сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования направляется правообладателям земельных участков, имеющим общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках. В случае если условно разрешенный вид использования

земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

23.4. 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.

23.5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации Лозновского сельского поселения.

23.6. Глава администрации в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

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

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

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

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

23.11. Для соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах

которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

23.12. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования:

- правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

- правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

- правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

23.13. 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.

23.14 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.

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

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

23.17. На основании указанных в пункте 23.8 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно

разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

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

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

Статья 24. Порядок получения разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

24.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в следующих случаях:

- размеры земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;
- конфигурация участка не благоприятна для застройки (например, участок слишком узкий, что не позволяет выполнить строительство дома и т.п.);
- инженерно-геологические условия неблагоприятны (затапливаемый участок, близко расположены подземные воды и т.п.);
- иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки (прохождение магистральных коммуникаций, и т.п.).

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

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

24.4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

24.6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 24.5. настоящей статьи принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Статья 25. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории.

25.1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Белгородской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами муниципального образования Лозновского сельского поселения.

25.2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

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

25.3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

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

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

25.4. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к

градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае, если не нарушены права третьих лиц на использование территорий общего пользования;

б) проекты градостроительных планов земельных участков, в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, обязательно содержать:

- размеры минимальных отступов построек от границ земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости);
- информацию о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

25.5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

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

В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости,

расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее тридцати дней со дня публикации, распространения сообщения об их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства об их проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

25.6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их главе муниципального образования Лозновского сельского поселения

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

Глава муниципального образования Лозновского сельского поселения, с учетом рекомендаций Комиссии, не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания, может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии, либо об отклонении документации по планировке территории.

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

ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Статья 26. Собственность на землю.

26.1. В соответствии с ЗК РФ и федеральным законодательством земли на территории муниципального образования «Лозновское сельское поселение» подлежат разграничению на собственность Российской Федерации, собственность Белгородской области и муниципальную собственность, за исключением земельных участков, находящихся в частной собственности.

26.2. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципального образования.

Статья 27. Порядок предоставления земельных участков.

27.1. Предоставление земельных участков от имени администрации на территории муниципального образования «Лозновское сельское поселение» Чернянского района, осуществляется уполномоченным органом в области имущественных отношений (далее – управление имущественных отношений), Лозновского сельского поселения в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Белгородской области, Уставом муниципального образования «Лозновское сельское поселение», настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами.

27.2. До разграничения государственной собственности на землю, распоряжение земельными участками осуществляет Лозновское сельское поселение» в пределах предоставленных полномочий.

27.3. Предоставление земельных участков для строительства производится с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается нормативным правовым актом главы муниципального образования поселения. Работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет органов местного самоуправления, органов государственной власти, граждан и юридических лиц.

27.4. Права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, подлежат оформлению в случаях:

- приобретения прав на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

27.5. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом администрации поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

Статья 28. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключения договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования «Лозновское сельское поселение».

28.1. Организация и проведение торгов осуществляется в целях внедрения в

поселении механизма продажи земельных участков на началах:

- состязательности для формирования земельного рынка;
- создания вторичного рынка земли;
- повышения доходов бюджета поселения;
- определения спроса на землю;
- соотношения спроса и предложения;
- ценовых характеристик земельных участков;
- эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития городского поселения и созданием благоприятной среды для проживания граждан.

28.2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:

- создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории поселения;
- создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- гласность деятельности органов местного самоуправления при организации и проведении торгов;
- объективность оценки предложений всех участников торгов;
- единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;
- единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

28.3. Предметом торгов может являться:

- 1) земельный участок, сформированный в соответствии с градостроительными регламентами и картой территориального зонирования Лозновского сельского поселения;
- 2) право на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, в том числе для жилищного строительства;
- 3) право на заключение договора аренды земельного участка для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

28.4. Организация подготовки к продаже на торгах земельного участка в собственность или продажи права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется по решению организатора торгов в порядке, установленном нормативным правовым актом главы муниципального образования «Лозновское сельское поселение».

28.5. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального образования, а также земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Лозновское сельское поселение», предоставляются физическим и юридическим лицам в собственность или в аренду, в том числе на торгах. В аренду для строительства зданий, строений, сооружений (кроме объектов индивидуального жилищного строительства) - на срок, до 3-х лет, для эксплуатации зданий, строений, сооружений - на срок до 49 лет, для

эксплуатации гаражей, являющихся объектами недвижимого имущества, - на срок до 10 лет, для временного размещения объектов движимого имущества - на срок до 3 лет.

Статья 29. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости

29.1. Приобретение прав на земельные участки (делимые и неделимые), на которых расположены здания, строения, сооружения (далее - объекты недвижимости), в том числе жилые дома, производится:

1) гражданами, имеющими в собственности объекты недвижимости (за исключением лиц, указанных в подпункте 2 настоящей статьи);

2) гражданами, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами;

3) юридическими лицами, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

4) юридическими лицами, обладающими правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости;

5) государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, обладающими правом оперативного управления на объекты недвижимости, органами государственной власти и органами местного самоуправления, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

6) религиозными организациями, имеющими здания в собственности, либо на праве безвозмездного пользования.

29.2. Права на делимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

1) гражданами, указанными в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи – право собственности либо аренда;

2) гражданами, указанными в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи – однократно бесплатно право собственности либо аренды;

3) юридическими лицами, указанными в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи – право собственности либо аренда;

4) юридическими лицами, указанными в подпункте 4 пункта 1 настоящей статьи – аренда;

5) юридическими лицами, указанными в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи – право постоянного (бессрочного) пользования;

6) религиозными организациями, указанными в подпункте 6 пункта 1 настоящей статьи – в собственность или в безвозмездное срочное пользование.

29.3. Права на неделимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам (за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве собственности - в общую долевую собственность при условии волеизъявления всех собственников объектов недвижимости, либо в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат юридическим лицам, обладающим правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти и органам местного самоуправления на праве собственности - в постоянное (бессрочное) пользование одному из этих лиц. Другие лица наделяются правом ограниченного пользования данным земельным участком;

- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности, либо хозяйственного ведения - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности, либо хозяйственного ведения, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти, органам местного самоуправления на праве собственности - неделимый земельный участок предоставляется в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом лицам, обладающим объектами недвижимости на праве оперативного управления, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления устанавливается (предоставляется) право ограниченного пользования таким земельным участком.

29.4. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, к другому лицу право пользования земельным участком подлежит переоформлению. В этом случае, прежний пользователь земельного участка обязан подать заявление об отказе от прав на земельный участок с приложением документов, подтверждающих переход прав на объекты недвижимого имущества. Новый правообладатель объекта недвижимости приобретает права на земельный

участок в соответствии с пунктами 1, 2 настоящей статьи.

29.5. При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления), на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков. Или земельные участки должны быть приобретены в собственность по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

Статья 30. Переоформление прав на земельные участки.

30.1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

30.2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается органами местного самоуправления муниципального образования «Лозновское сельское поселение» в течение месяца с момента поступления заявления.

В случае отказа в переоформлении прав мотивированный ответ направляется заявителю в течение десяти дней с момента поступления заявления.

30.3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению:

- на право собственности;
- на право аренды.

Переоформление указанных прав в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

Предоставление земельных участков в собственность производится однократно бесплатно, при этом взимание каких-либо дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

30. 4. Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, вправе переоформить

данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

Статья 31. Предоставление земельных участков в аренду.

31.1. Земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Лозновское сельское поселение», могут быть предоставлены в аренду физическим и юридическим лицам. в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

31.2. Срок аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований градостроительных регламентов, а также сроков освоения территории, на которой расположен земельный участок, но не может превышать 49 лет.

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

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

Статья 32. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

32.1. Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Исключительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд возможны в перечисленных ниже случаях:

- 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
- объекты использования атомной энергии;
- объекты обороны и безопасности;
- объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
- объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;
- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

32.2. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка, иных объектов недвижимости осуществляется при наличии муниципальной нужды, подтверждаемой одним из следующих документов:

- Генеральным планом муниципального образования «Лозновское сельское поселение» или его части;
- документацией по планировке отдельных территорий в границах генплана;
- решением органа местного самоуправления о признании аварийным (ми) и подлежащим (ми) сносу многоквартирного (ых) дома (ов), расположенного (ых) на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- иными документами в соответствии с действующим законодательством.

32.3. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя или арендатора земельного участка.

Статья 33. Отказ в предоставлении земельного участка.

33.1. Основаниями для отказа в предоставлении земельного участка являются:

- 1) отсутствие у заявителя документов, свидетельствующих о регистрации права собственности на недвижимое имущество, находящегося на испрашиваемом земельном участке, при предоставлении земельного участка в собственность;
- 2) нахождение на испрашиваемом земельном участке самовольно возведенных строений, сооружений до их сноса в установленном порядке;
- 3) в случае предоставления испрашиваемого земельного участка ранее другому лицу в установленном порядке;
- 4) если испрашиваемый земельный участок является предметом судебного разбирательства (до разрешения спора);
- 5) отрицательное заключение государственных органов, органов местного самоуправления, муниципальных или иных организаций, осуществляющих предварительное согласование места размещения объекта;
- 6) необходимость использования земельного участка для муниципальных нужд;
- 7) нахождение на испрашиваемом земельном участке здания, строения (в том числе временного), сооружения, не соответствующего требованиям пожарной безопасности;
- 8) иные основания, предусмотренные действующим законодательством и нормативными актами муниципального образования.

Статья 34. Предельные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

34.1. Минимальный размер образуемых новых земельных участков, из земель сельскохозяйственного назначения, не может быть менее площади земельного участка, соответствующего доле в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определенной на момент бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан на соответствующей территории, указанной в свидетельстве о праве на земельную долю, а при его отсутствии, в выписке из решения органа местного самоуправления о приватизации земель сельскохозяйственного назначения, принятого до вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", удостоверяющей право на земельную долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

34.2. Минимальный размер земельного участка при приватизации земель сельскохозяйственного назначения из земель, находящихся в государственной и

муниципальной собственности, не может быть менее 50 гектаров за исключением случаев, когда земельный участок меньшей площади образован за счет естественных границ на местности.

34.3. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района Белгородской области и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, не может быть более 30 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории на момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

Статья 35. Минимальный срок аренды земельных участков сельскохозяйственных угодий.

Минимальный срок аренды земельных участков сельскохозяйственных угодий составляет 3 года для всех видов разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду.

Статья 36. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности и собственности Белгородской области.

36.1. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности Белгородской области или собственности муниципального образования «Лозновское сельское поселение», предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, предусмотренном федеральным законом, с особенностями, установленными закон «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области» от 31.12.2003 N 111.

36.2. Условия договоров аренды определяются: для земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности Белгородской области, - постановлениями высшего исполнительного органа; для земель, находящихся в муниципальной собственности, - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

36.3. Земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка может быть предоставлен в собственность арендатора по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности на момент такого предоставления.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность, или об отказе в его предоставлении в собственность, в соответствии с действующим законодательством должно быть принято в течение тридцати дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме в уполномоченный орган или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

36.4. Переоформление земельных участков сельскохозяйственными организациями, а также гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства на земельных участках, находящихся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования, или праве пожизненного наследуемого владения в собственность, в соответствии с Федеральным законом "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" осуществляется по цене, равной 20 процентам кадастровой стоимости таких земельных участков.

36.5. При выставлении на торги земельных участков для сельскохозяйственного использования, собственником земельного участка могут устанавливаться условия (обязанности) по использованию земельных участков (соблюдение агротехнических требований, требований по рекультивации и мелиорации земельного участка, соблюдение установленных режимов использования, ограничений, обременений, наличие бизнес-плана ведения сельскохозяйственного производства, квалификационные требования к участникам торгов и другие), в соответствии с действующим законодательством.

Статья 37. Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет. Случаи ненадлежащего использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Заявление о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в случае его ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет направляется в суд органом местного самоуправления.

ГЛАВА 8. АРХИТЕКТУРНО – СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Статья 38. Заказчики и разработчики.

38.1. Проектная документация на объекты жилищно-гражданского и производственного строительства разрабатывается в соответствии Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.

38. 2. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

38.3. Застройщиками и заказчиками могут выступать администрация муниципального образования «Лозновское сельское поселение», юридические и физические лица.

38.4. Разработчиками проектной документации могут быть юридические или физические лица, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

38.5. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренным Градостроительным кодексом, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком только при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

Статья 39. Получение разрешений на строительство.

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

39.2. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

39.3. Разрешение на строительство выдается Администрацией муниципального образования «Лозновское сельское поселение» через орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, по заявлению юридических и (или) физических лиц.

39.4. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию.

39.5. Администрация муниципального образования «Лозновское сельское поселение» имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

39.6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик представляет в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- материалы, содержащиеся в проектной документации:
- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов;
- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
- схемы, отображающие архитектурные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- проект организации строительства объекта капитального строительства;
- проект организации работ по сносу и демонтажу объектов капитального строительства и их частей;
- положительное заключение государственной экспертизы проектной

документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных Градостроительным кодексом); положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации (в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом);

- разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с Градостроительным кодексом);

- согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

39.7. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, заявление на выдачу разрешения на строительство, к которому прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

39.8. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство принимает решение о выдаче разрешения на строительство или отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа и в письменном виде сообщает заявителю.

39.9. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован в суде.

39.10. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции, капитального ремонта.

39.11. Застройщик, в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство, обязан безвозмездно передать в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, сведения о площади, высоте и этажности планируемого объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения и один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка, с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

39.13. Заказчик обязан представить информацию о сроках начала строительства в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, и инспекцию государственного строительного надзора.

39.14. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен в порядке, установленном действующим законодательством.

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

39.16. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

- 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, конструкции, установленные градостроительным регламентом;

- иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом и законодательством Белгородской области.

Статья 40. Порядок внесения изменений в разрешение на строительство.

40.1. Разрешение на строительство подлежит переоформлению (перерегистрации):

- при изменении вида и параметров строящегося объекта, условий строительства, разрешенного использования участка;

- при переходе права собственности на земельный участок и объект незавершенного строительства.

40.2. Внесение изменений в разрешение на строительство производится путем подготовки и выдачи нового документа в течение одного месяца после произошедших преобразований.

40.3. К заявлению на внесение изменений в разрешение на строительство прилагаются документы, обосновывающие внесение изменений, а также все оригинальные экземпляры основного документа.

40.4. Состав документов для внесения изменений в ранее выданное разрешение на строительство (реконструкции, капитального ремонта):

1) заявление о внесении изменений в ранее выданное разрешение (с указанием характера вносимых изменений);

2) оригинал разрешения на строительство.

40.5. Для внесения изменений в наименование застройщика (при смене собственника):

1) правоустанавливающие документы (договор аренды, свидетельство о государственной регистрации права собственности) на земельный участок, (здание, строение, сооружение), переоформленные на нового застройщика;

40.6. Для внесения изменений в технико-экономические показатели объекта:

1) скорректированная проектная документация в части вносимых изменений;

2) государственная экспертиза скорректированной проектной документации применительно к положениям, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации.

Статья 41. Осуществление работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства.

41.1. Лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, могут являться застройщик, либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям действующего законодательства РФ и руководствующимся техническими регламентами и настоящими Правилами.

41.2. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими и юридическими лицами.

41.3. До начала строительства застройщик, либо привлекаемые застройщиком или заказчиком для осуществления строительства физическое или юридическое лицо обязаны:

1) установить по периметру территории, отведенной под строительство, временное ограждение;

2) обеспечить устройство временных подъездов с твердым покрытием к объекту, в местах выезда транспорта со строительной площадки предусмотреть очистку (мойку) колес;

3) установить информационный щит с указанием застройщика (заказчика), подрядчика, их контактных телефонов, изображением будущего объекта строительства и указанием срока окончания строительства;

4) организовать временные подходы и подъезды к зданиям на период строительства (для обеспечения транспортных связей с существующими улицами-дорогами и тротуарами).

41.4. Производя строительные работы, необходимо выполнять следующие требования:

1). Обеспечить строительную площадку, участки работ, рабочие места, подъезды и подходы к ним освещением в темное время суток.

2). Осуществлять складирование материалов, конструкций и оборудования в соответствии с требованиями стандартов и технических условий.

3). Пожарную безопасность на строительной площадке на участках работ и рабочих местах следует обеспечивать в соответствии с требованиями Правил пожарной безопасности при производстве строительного-монтажных работ.

4). Обеспечить электробезопасность на строительной площадке в соответствии с техническими регламентами.

41.5. Запрещается:

1) возведение на отведенных для застройки участках временных строений, за исключением построек, непосредственно связанных с производством строительных работ;

2) устройство общественных туалетов с выгребными ямами (должны устанавливаться биотуалеты);

41.6. По окончании строительства временные здания, сооружения, временные подъездные пути должны быть разобраны.

41.7. Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или

заказчика, органов государственного строительного надзора, а также предоставлять им необходимую документацию.

Застройщики, производящие строительство, несут ответственность за сохранность подземных и наземных сооружений водопровода, канализации, электросетей, телефонных, радиорелейных и других линий связи, теплопроводов, газопроводов, дорог, тротуаров, элементов внешнего благоустройства, в том числе зеленых насаждений, малых архитектурных форм, геодезических знаков и т.п.

41.8. Застройщики, повредившие перечисленные сооружения и устройства, обязаны возместить убытки. В случае непринятия необходимых мер предосторожности, в результате чего был причинен серьезный ущерб, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

41.9. Застройщики, приступившие к строительству без разрешения или допустившие грубые нарушения, по получении предписания органа государственного строительного надзора, обязаны немедленно приостановить строительство и в срок, указанный в предписании, своими силами и за свой счет привести земельный участок в надлежащий порядок.

41.10. При невыполнении указанных в предписании условий конкретные виновные лица привлекаются к ответственности согласно действующему законодательству.

Статья 42. Архитектурно-строительный контроль, строительный контроль, государственный строительный надзор.

42.1. Архитектурно-строительный контроль проводится на соответствие строящегося объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство и градостроительному плану земельного участка (параметры, внешний облик, организация строительной площадки в соответствии с проектами организации строительства и производства работ, благоустройство) органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства. Контроль осуществляется с момента организации площадки для строительства и до окончания строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Белгородской области и настоящими Правилами.

42.2. Строительный контроль и государственный строительный надзор проводятся в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

42.3. Строительный контроль проводится применительно ко всем объектам капитального строительства лицами, осуществляющими строительство, застройщиком, заказчиком или привлеченным для этой цели по инициативе застройщика или заказчика лицом. Указанные лица обязаны извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

42.4. Государственный строительный надзор проводится применительно к объектам капитального строительства, за исключением объектов, перечисленных в федеральном законодательстве, в порядке, установленном Градостроительным кодексом.

42.5. Государственный строительный надзор осуществляется соответствующими органами исполнительной власти в порядке и в случаях, установленных законодательством.

42.6. Ответственность за допущенные нарушения в области строительства, несвоевременное исполнение или уклонение от исполнения предписаний, выданных контролирующими (надзорными) органами, предусмотрена действующим законодательством.

42.7. Предписания органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, являются обязательными для исполнения лицами, осуществляющими строительство.

Статья 43. Ввод объекта в эксплуатацию.

43.1. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Правительством Российской Федерации.

43.2. По окончании строительства застройщик обращается в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

43.3. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются:

- 1) правоустанавливающий документ на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

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

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

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

8) заключения органов государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;

9) иные документы, установленные Правительством Российской Федерации.

43.4. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в течение десяти дней со дня поступления заявления на ввод объекта в эксплуатацию, обеспечивает проверку представленных документов, осмотр объекта капитального строительства на соответствие градостроительному плану земельного участка и принимает решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, с указанием причин принятого решения.

43.5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в том случае, если им выполнены требования пункта 43.3. настоящей статьи.

43.6. Решение об отказе в выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть принято по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. Заявитель вправе оспорить настоящее решение в судебном порядке.

43.7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

ГЛАВА 9. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ОБЪЕКТЫ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ. ОТКЛОНЕНИЕ ОТ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ»

Статья 44. Определение понятия «несоответствие регламенту».

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих «Правил», являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти объекты:

- расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;
- имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны;
- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;
- имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы расположения объекта;
- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

Статья 45. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту.

Использование объектов, не соответствующих регламенту, может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют объекты, не соответствующие одновременно и Правилам, и государственным нормативно-техническим стандартам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей или сохранности природной и историко-культурной среды.

Постановлением Главы администрации устанавливается срок приведения этих объектов в соответствие с Правилами и государственными стандартами.

Все изменения не соответствующих регламенту объектов в части изменения видов и интенсивности использования, строительных параметров могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с Правилами и при условии, что производимые действия при этом не увеличат степень несоответствия.

Статья 46. Отклонения от «Правил землепользования и застройки»

46.1. Отклонением от Правил считается санкционированное для конкретного земельного участка при соблюдении требований отступление от предельных параметров строительных изменений, заложенных регламентом разрешенного использования. Владельцы земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных

участков, либо имеющих неблагоприятные характеристики по размерам, конфигурации и природным ограничительным условиям, не позволяющим эффективно их использовать в рамках действующих Правил, могут ходатайствовать об отклонении от Правил, направляя свое ходатайство в администрацию сельского поселения (или Комиссию).

Ходатайство должно содержать обоснование необходимости отклонения от Правил по мотивам повышения эффективности использования земельного участка, при этом:

- не ущемлять прав и интересов соседей;
- не вступать в противоречия с общественными интересами поселения;
- соблюдать требования санитарной и пожарной безопасности и экологии, условия охраны объектов культурного наследия и иные требования технических регламентов.

46.2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Расходы, связанные с организацией и проведением таких слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

46.3. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия готовит рекомендации о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе администрации Лозновского сельского поселения.

46.4. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

46.5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке принятое главой администрации решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 10. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ». ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ.

Статья 47. Порядок внесения изменений в «Правила землепользования и застройки».

47.1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 28, 31, 32, и 33 Градостроительного кодекса РФ.

47.2. Основаниями для рассмотрения администрацией Лозновского сельского поселения о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

47.3. Предложения направляются в письменной форме в комиссию с приложением градостроительного обоснования необходимости внесения изменений в Правила и других документов.

47.4. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об это заявителя. В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний.

47.5. 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.

47.6. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе поселения, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. Копия такого решения направляется заявителем.

Статья 48. Ответственность за нарушение Правил.

За нарушение настоящих «Правил» физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Белгородской области, муниципальными правовыми актами.

Информационные источники регламентов (сводный перечень документов всех уровней).

ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ

Кодексы.

- Градостроительный Кодекс РФ № 191-ФЗ от 29.12.04 (ред. от 27.12.2009 № 343-ФЗ);
- Земельный Кодекс РФ № 136-ФЗ от 25.10.01 (ред. от 27.12.2009 № 365-ФЗ);
- Жилищный Кодекс РФ № 188-ФЗ от 29.12.04 (ред. от 17.12.2009 № 121-ФЗ);
- Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.06 (ред. от 27.12.2009 № 365-ФЗ);
- Лесной Кодекс РФ № 200-ФЗ от 04.12.06 (ред. от 27.12.2009 N 209-ФЗ).

Федеральные Законы.

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 6.10.03 г. (ред. от 27.12.2009 N 365-ФЗ);
- «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» № 169-ФЗ от 17.11.95 (ред. от 30.12.2008 N 309-ФЗ);
- «Об особо охраняемых природных территориях» № 33-ФЗ от 14.03.95 (ред. от 27.12.2009 N 379-ФЗ);
- «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 14.06.02 (ред. от 23.07.2008 N 160-ФЗ);
- «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 257-ФЗ от 8 ноября 2007г.
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» № 172-ФЗ от 21.12.04 (ред. от 25.12.2009 N 340-ФЗ).

Указы Президента РФ, Постановления Правительства и ведомственные руководящие документы.

- Правила установления и пользования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ № 1420 от 01.12.98 с изменениями от 02.02.02);
- Указ Президента № 727 от 27.06.98 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования»;
- Постановление правительства РФ «О форме градостроительного плана земельного участка» № 840 от 29.12.05.

Приказы.

- Приказ Госстроя России от 30.09.02 «Перечень сведений, подлежащих засекречиванию, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу».

Строительные нормы и правила (СНиП)

- СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»;
- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;
- СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.05-91* Отопление, вентиляция и кондиционирование;

- СНиП 2.04.07-86* Тепловые сети;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»;
- СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- СНиП II-12-77 «Защита от шума»;
- СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра».

Санитарные правила и нормы (СанПиН)

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Свод правил по проектированию и строительству (СП)

- СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ

- Закон Белгородской области «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области» от 31.12.2003г. N 111;
- Закон Белгородской области «О предельных размерах и условиях предоставления земельных участков в собственность граждан» от 12.12.2006г. N 73;
- Закон Белгородской области «О регулирование градостроительной деятельности в Белгородской области» от 10.07.2007 г. N 133;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования жтлых зон реконструируемых городских территорий Белгородской области.
- «Генеральный план Лозновского сельского поселения муниципального района «Чернянский район», ООО «М.Градо», 2010г.

НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Территориальные строительные нормы (ТСН)

- ТСН ПЗП-99 МО; ТСН 30-303-2000 МО «Планировка и застройка городских и сельских поселений МО» (с изменениями).

Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России

- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории города». ГУП ЦПП Госстроя России. М., 2000;
- Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки. Фонд «Институт города», Фонд «Градостроительные реформы», Москва, 2003 г.