



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ – ДОБРО-  
ПЧЕЛЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЗАХАРОВСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

2016 год

## СОДЕРЖАНИЕ

ВЕДЕНИЕ .....	8
РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....	9
ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	9
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки.....	9
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки..	12
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.....	13
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	16
ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ .....	17
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам .....	17
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих настоящим Правилам.....	17
ЧАСТЬ 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	18
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.....	18
Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке при Главе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.....	19
Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения настоящих Правил .....	21
ЧАСТЬ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ .....	23
Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции .....	23
Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель .....	26
Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей .....	26
Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.....	29
Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях	

для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости .....	31
Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение и лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях .....	32
Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и неразделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей .....	32
Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и неразделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.....	34
Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных жилых домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, неразделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение .....	34
Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим и юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения .....	37
Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов .....	38
 РАЗДЕЛ II. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ.....	41
 ЧАСТЬ 5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	41
Статья 21. Общие положения о планировке территории.....	41
Статья 22. Градостроительные планы земельных участков.....	42
 ЧАСТЬ 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ .....	43
Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков .....	43
Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям .....	44
 РАЗДЕЛ III. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ	

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	45
ЧАСТЬ 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....	45
Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях.....	45
Статья 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил.....	46
Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.....	48
ЧАСТЬ 8. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ .....	50
Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.....	50
Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд .....	50
Статья 30. Условия установления публичных сервитутов.....	51
ЧАСТЬ 9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ .....	52
Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.....	52
Статья 32. Подготовка проектной документации. Технические условия .....	53
Статья 33. Выдача разрешений на строительство.....	56
Статья 33.1. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.....	60
Статья 34. Строительство, реконструкция .....	64
Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию .....	67
РАЗДЕЛ IV. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ.....	75
ЧАСТЬ 10. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....	75
Статья 36. Действие настоящих Правил по отношению к Генеральному плану Добро-Пчельского сельского поселения, документации по планировке территории .....	75
Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.....	75
Статья 38. Внесение изменений в Правила.....	76

ЧАСТЬ 11. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ .....	76
Статья 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости .....	76
ЧАСТЬ 12. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....	77
Статья 40. Положение о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства .....	77
Статья 41. Положение о порядке предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством .....	79
Статья 42. Положение об особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	80
Статья 43. Нормы предоставления земельных участков.....	80
РАЗДЕЛ V. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	81
ЧАСТЬ 13. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ.....	81
Статья 44. Контроль за использованием объектов недвижимости.....	81
Статья 45. Основания для осуществления контроля.....	81
Статья 46. Субъекты контроля .....	81
Статья 47. Виды контроля и виды строительного изменения недвижимости.....	82
Статья 48. Ответственность за нарушения Правил .....	82
РАЗДЕЛ VI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	83
ЧАСТЬ 14. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТАХ .....	83
Статья 49. Градостроительное зонирование.....	83
Статья 50. Градостроительный регламент. Порядок применения.....	84
Статья 51. Общие требования, предъявляемые к установлению градостроительных регламентов .....	85
Статья 52. Градостроительные регламенты. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	85
Статья 53. Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешённого использования.....	86
Статья 54. Сводный перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение.....	87
ЧАСТЬ 15. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ.....	92

Статья 55. Общие сведения .....	92
Статья 56. Зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными (приквартирными) земельными участками с содержанием домашнего скота и птицы (зоны Ж-1) .....	92
Статья 57. Зоны жилой застройки иных видов (зоны Ж-2) .....	96
<b>ЧАСТЬ 16. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ .....</b>	<b>97</b>
Статья 58. Общие сведения .....	97
Статья 59. Зоны административного, торгового и культурно-бытового обслуживания (зоны ОД-1).....	97
Статья 60. Зоны учреждений образования, науки и социального обеспечения (ОД-2) .....	99
Статья 61. Зоны размещения учреждений здравоохранения (ОД-3).....	101
Статья 62. Зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (зоны ОД-4) .....	102
Статья 63. Зоны объектов религиозного назначения (ОД-5) .....	104
Статья 64. Общественно-деловые зоны иных видов (зоны ОД-6) .....	106
<b>ЧАСТЬ 17. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ. САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ.....</b>	<b>106</b>
Статья 65. Общие сведения .....	106
Статья 66. Зоны размещения промышленных, коммунальных и складских объектов (зоны ПК-1) .....	107
Статья 67. Санитарно-защитные зоны производственных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов специального назначения, иных объектов (зоны ПК-2) .....	110
Статья 68. Зоны иных видов производственных объектов (ПК-3) .....	111
<b>ЧАСТЬ 18. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, СВЯЗИ И ЭНЕРГООБЕСПЕЧЕНИЯ .....</b>	<b>111</b>
Статья 69. Общие сведения .....	111
Статья 70. Зоны размещения объектов автомобильного транспорта (зоны ИТИ-1).....	112
Статья 71. Объекты трубопроводного транспорта (зоны ИТИ-2).....	113
Статья 72. Зоны размещения объектов энергоснабжения и объектов связи радиовещания, телевидения, информатики (зоны ИТИ-3) .....	113
Статья 73. Иные виды зон инженерной и транспортной инфраструктур (зоны ИТИ-4).....	114
<b>ЧАСТЬ 19. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....</b>	<b>114</b>
Статья 74. Общие сведения .....	114
Статья 75. Зоны парков, бульваров, скверов, иных видов общественного озеленения (зоны Р-1).....	115
Статья 76. Зоны пляжей (зоны Р-2).....	116
Статья 77. Зоны рекреационного назначения (Р-3) .....	116
Статья 78. Иные виды зон рекреационного назначения (Р-4) .....	118
<b>ЧАСТЬ 20. ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ.....</b>	<b>118</b>

Статья 79. Общие сведения .....	118
Статья 80. Зоны размещения объектов государственного водного фонда, (ООТ-1) .....	119
Статья 81. Зоны размещения объектов государственного лесного фонда, (ООТ-2) .....	120
Статья 82. Иные виды зон особо охраняемых территорий, (ООТ-3) .....	120
<b>ЧАСТЬ 21. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>120</b>
Статья 83. Общие сведения .....	120
Статья 84. Зоны размещения территорий сельскохозяйственного использования (зоны СХ-1). .....	120
Статья 85. Зоны размещения земель сельскохозяйственного назначения (зоны СХ-2) .....	122
Статья 86. Зоны размещения объектов сельскохозяйственного производства (зоны СХ-3) .....	123
Статья 87. Иные виды зон сельскохозяйственного использования (зоны СХ-4).....	124
<b>ЧАСТЬ 22. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....</b>	<b>124</b>
Статья 88. Общие сведения .....	124
Статья 89. Зоны размещения водозаборных объектов и сооружений (зоны СН-1) .....	124
Статья 90. Зоны, занятые кладбищами, крематориями скотомогильниками, мемориальными парками (зоны СН-2) .....	125
Статья 91. Зона очистных сооружений бытовых стоков (зоны СН-3) .....	126
Статья 92. Зоны размещения муниципальных свалок и пунктов приема бытовых отходов (зоны СН-4) .....	127
Статья 93. Иные виды зон специального назначения, (СН-5) .....	127
<b>ЧАСТЬ 23. ИНЫЕ ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН .....</b>	<b>127</b>
Статья 94. Общие сведения .....	127
<b>РАЗДЕЛ VII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ .....</b>	<b>128</b>
<b>ЧАСТЬ 24. СВОДНАЯ КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>128</b>
Статья 95. Сводная карта градостроительного зонирования территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение.....	128
Статья 96. Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение.....	130
Приложение 1. Сводная карта градостроительного зонирования территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение.	

## ВВЕДЕНИЕ

Настоящие правила землепользования и застройки муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение Захаровского муниципального района Рязанской области, являются нормативным правовым актом муниципального образования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Рязанской области, Уставом муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение, Генеральным планом Добро-Пчельского сельского поселения, а также - с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально- экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение (далее также –Правила) разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение (далее также –муниципального образования) и сохранения окружающей среды;
- 2) создания условий для планировки территорий поселения;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
- 5) обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- 6) защиты прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- 7) обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- 8) контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков по отношению построенных объектов и их последующего использования.

Настоящие Правила регламентируют следующую деятельность органов власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке на территории муниципального образования, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, создающих условия, осуществляющих и контролирующую градостроительную (строительную) деятельность на территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.



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

### **ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки**

*Благоустройство* – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности муниципальной среды средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

*Временные строения и сооружения* – некапитальные строения и сооружения, возводимые на предоставленных в установленном порядке земельных участках, в том числе на период строительства объектов капитального строительства.

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

*Глубина земельного участка* – расстояние от фронтальной до противоположной стороны земельного участка.

*Градостроительная деятельность* – деятельность по развитию территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства местного значения.

*Градостроительное зонирование* - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

*Зеленые насаждения общего пользования* – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц).

*Зеленые насаждения ограниченного пользования* – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

*Зеленые линии* – линии, устанавливаемые с отступом от красных линий в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков), а также в земельных правоустанавливающих документах (решении, постановлении администрации муниципального образования, договоре аренды) в пределах которых предписывается обязательная уборка прилегающей к границам земельного участка землепользователя (землевладельца) территории;

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

*Инфраструктура инженерная* – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

*Инфраструктура социальная* – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий

(учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

*Инфраструктура транспортная* – комплекс сооружений, коммуникаций всех видов транспорта (включая соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

*Капитальный ремонт объектов капитального строительства* – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями, при проведении которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

*Комплексные технические условия* – информация об условиях подключения объектов капитального строительства к муниципальным сетям инженерно-технического обеспечения.

*Коэффициент застройки* – часть территории земельного участка, которая занята объектами капитального строительства и постройками некапитального характера (%).

*Коэффициент использования территории (в применении к территории земельного участка)* – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения максимального коэффициента использования территории, установленного градостроительным регламентом, на показатель площади земельного участка.

*Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка)* – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокостебельными растениями).

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

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

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

*Линии регулирования застройки* – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

*Многоквартирный жилой дом* – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, содержащих в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

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

*Планировка территории* – осуществление деятельности по устойчивому развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

*Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

*Преобразование застроенных территорий* – действия, осуществляемые применительно к нескольким (два и более) земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

*Публичный сервитут* - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Рязанской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

*Резервирование земель* – деятельность органов местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение по определению перспективных территорий, необходимых для муниципальных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов.

*Реконструкция* - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

*Строительство* - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

*Территориальные зоны* – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

*Формирование земельного участка* - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

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

Полные и сокращенные наименования терминов и определений применяемые в настоящих Правилах:

№№	Полное наименование	Сокращенное наименование
1	Правила землепользования и застройки муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение Захаровского муниципального района Рязанской области	Правила
2	Муниципальное образование - Добро-Пчельское сельское поселение	Муниципальное образование
3	Органы местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение Захаровского муниципального района Рязанской области	Органы местного самоуправления
4	Администрация муниципального образования – Добро-	Администрации

	Пчельское сельское поселение Захаровского муниципального района Рязанской области	муниципального образования
5	Глава администрации муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение Захаровского муниципального района Рязанской области	Глава администрации муниципального образования; Глава сельского поселения
6	Комиссия по землепользованию и застройке при Главе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение Захаровского муниципального района Рязанской области	Комиссия по землепользованию и застройке; Комиссия
7	Уполномоченный Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение орган в сфере строительства, архитектуры и градостроительства	ОАиГ
8	Уполномоченный Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение орган в сфере управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами	КУМИ
9	Проект планировки территории	ППТ
10	Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ	ГрК РФ

## **Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных жилых домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, муниципального образования, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, строительными нормами и правилами и иными обязательными требованиями, установленными 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;

- иными нормативными правовыми актами муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

5. Настоящие Правила землепользования и застройки содержат три неотъемлемые части:

<i>Книга 1.</i>	«Порядок применения и внесения изменений в
Разделы I –V	правила землепользования и застройки»

<i>Книга 2.</i>	«Градостроительные регламенты»
Раздел VI	

<i>Карты.</i>	«Градостроительное зонирование»
Раздел VII	

В указанные документы могут вноситься дополнения и изменения.

6. Книга 1 (разделы I –) настоящих Правил –«Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки» представлена в форме текста процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления в части подготовки условий для создания системы регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования территории и осуществления такого регулирования;

- полномочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию и строительному изменению объектов недвижимости;

- порядок осуществления контроля за использованием земельных участков и производством строительных изменений объектов недвижимости;

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

- ответственность должностных лиц и граждан за нарушение настоящих Правил.

7. Книга 2 (раздел VI) настоящих Правил –«Градостроительные регламенты» содержит описание характеристик территориальных зон по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

8. Сводная карта градостроительного зонирования территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение отнесена к разделу VII - «Градостроительное зонирование».

Карта градостроительного зонирования включает в себя также зоны с особыми условиями использования территории, зоны действия ограничений в водоохранных зонах, линейных сооружений и санитарно-защитных зонах.

### **Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Вся территория муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение в его административных границах подразделяется на территориальные зоны, которые фиксируются на картах градостроительного зонирования (раздел VII). Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, в том числе Генеральным планом Добро-Пчельского сельского поселения, документацией по планировке территории, и, на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

В пределах территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение действие градостроительных регламентов не распространяется:

- в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия (при наличии таковых) и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах земель водного фонда;
- в границах территорий общего пользования;
- в границах территории занятые линейными объектами: транспортными и инженерно-техническими коммуникациями - железными дорогами, автомобильными магистралями, улицами, дорогами, проездами, иными линейными объектами, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. На картах градостроительного зонирования территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (Книга 2).

Границы территориальных зон идентифицированы с учетом принадлежности каждого земельного участка к одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования (за исключением земельных участков линейных объектов).

В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов) не выделены земельные участки Правилами, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

- а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;
- б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

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

3. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

- границе территории муниципального образования;
- границам населенных пунктов;
- границам земельных участков;
- красным линиям кварталов;
- линейным сооружениям;
- естественным границам природных объектов;
- иным характерным признакам.

4. На картах зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, в случае выявления таких зон, отображаются зоны охраны объектов культурного наследия.

В настоящие Правила могут включаться описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. Указанные ограничения действуют в пределах зон охраны объектов культурного наследия и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;
- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия (при выявлении таковых) градостроительные регламенты, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

5. На картах зон действия ограничений в водоохранных зонах, санитарно-защитных зонах отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описанных в Книге 2 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам указанных в Книге 2 настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия (при наличии таковых) - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования недвижимости (Книга 2 настоящих Правил) включают:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, установлены несколько видов разрешенного использования недвижимости.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять разрешенный вид (виды) использования недвижимости как основные, так и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и нормативными правовыми актами муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 настоящих Правил;
- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости.

В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение, которая в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

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

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- предельную (максимальную) высоту и тип (вид) ограждения территории;
- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

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

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

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры сельского поселения), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил.

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

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

Администрация муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- помещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Администрации муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования;
- предоставления администрацией муниципального образования физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий



картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

## **ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ**

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

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, который не поименован как разрешенный для соответствующих территориальных зон (раздел VI настоящих Правил);

2) имеют вид (виды) использования, который поименован как разрешенный для соответствующих территориальных зон (раздел VI настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

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 участка, значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

4) расположены за пределами красных линий квартала, микрорайона установленных утвержденными проектами планировки территории квартала, микрорайона для устройства линейных сооружений (улиц, проездов, инженерных коммуникаций и т.п.);

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

4. Правовым актом Главы администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно картам градостроительного зонирования, раздел VII настоящих Правил) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

### **Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих настоящим Правилам**

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

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

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

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

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

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

Несоответствующие объекты, расположенные за пределами красных линий, на землях общего пользования (в границах территорий линейных сооружений, запланированных для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, иных объектов недвижимости), могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления или органов государственной власти в порядке, установленном законодательством.

### **ЧАСТЬ 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ОТНОШЕНИЙ ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

#### **Статья 7. Общие положения о лицах осуществляющих землепользование и застройку и их действиях**

1. В соответствии с существующим законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

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

- обращаются в администрацию муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

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

- владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- 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);

- 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 бессрочного пользования на право собственности;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных интересов в части по землепользования и застройки.

3. Разделение земельного участка на несколько частей, объединение земельных участков в один и изменение границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства) или объединение земельных участков в один, без изменения внешнего контура границы земельного участка - не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации 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 соответствующей территориальной зоны;

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 местного самоуправления, уполномоченный в области землеустроительной, архитектурной и градостроительной деятельности посредством проверки соответствующей документации.

4. Лица, осуществляющие на территории муниципального образования землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

## **Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке при Главе администрации муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение**

1. Комиссия по землепользованию и застройке при Главе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации муниципального образования, обеспечивающая реализацию настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил;

- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 25 -27 настоящих Правил;

- подготавливает Главе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, а также предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по урегулированию касающихся землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статьям 37, 38 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается заместитель Главы администрации муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение, если иное не определено нормативным правовым актом муниципального образования.

По должности в состав Комиссии входят руководители (или заместители руководителей) структурных подразделений администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение, обладающих полномочиями по социально- экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки, управлению муниципальным имуществом.

В состав комиссии включаются также:

- два депутата (представительного органа местного самоуправления) муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение - по рекомендации представительного органа местного самоуправления;

- шесть человек, представляющих общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций.

Данная группа лиц включает в свой состав дипломированных специалистов, имеющих опыт в землеустройстве и проектировании, а также двух человек, рекомендованных представительным органом местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

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

Общая численность Комиссии определяется постановлением Главы муниципального образования и не может быть менее девяти и более двенадцати человек.

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

Секретарь Комиссии является служащим органа местного самоуправления.

4. На заседания Комиссии (в том числе проводимых в форме публичных слушаний) в обязательном порядке приглашаются также ответственные должностные лица органов местного самоуправления муниципального образования, курирующие соответствующие направления деятельности и по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

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

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

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

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии. Архив Комиссии хранится в здании администрации муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение.

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

6. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

## **Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения настоящих Правил**

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку на территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) Администрация муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение (уполномоченные Главой администрации муниципального образования должностные лица и структурные подразделения администрации);

2) иные уполномоченные органы.

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

- в соответствии с запросом Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

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

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности уполномоченного администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение орган в сфере строительства, архитектуры и градостроительства (далее также - ОАиГ) входит:

- подготовка для Главы администрации муниципального образования и представительного органа местного самоуправления регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении настоящих Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

- согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству и настоящим Правилам;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 22 настоящих Правил;

- подготовка проектов разрешений на строительство, и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

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

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

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОАиГ.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики сельского поселения входит:

- организация и координация разработки проектов планов и программ развития сельского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

- внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов сельского поселения;

- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;
- подготовка и обеспечение реализация проектов, направленных на социально- экономическое развитие сельского поселения и обеспечение его жизнедеятельности;
- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики сельского поселения;
- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально- бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории сельского поселения;
- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики сельского поселения.

5. По вопросам применения настоящих Правил к обязанностям уполномоченного Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение органа в сфере управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами (далее также - КУМИ) отнесены:

- предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;
- участие в разработке и осуществлении муниципальной земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
- обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных и( или) муниципальных земель;
- согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;
- осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением КУМИ.

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

- подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;
- подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Рязанской области, органов местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение по вопросам землепользования и застройки;
- обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации сельского поселения по вопросам землепользования и застройки;
- предоставление Комиссии по землепользованию и застройки заключений по вопросам ее деятельности;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

7. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган Рязанской области в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (при выявлении таковых).\*

*\*Примечание. На территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение каких-либо памятников, ансамблей и достопримечательных мест (объектов относящихся к культурному наследию народов Российской Федерации) не зарегистрировано. Однако, учитывая богатое историческое прошлое поселения, вполне вероятно, что объекты, обладающие признаками культурного наследия, будут обнаруженные во время проведения исследований, хозяйственной или иной деятельности. В связи с указанными обстоятельствами в настоящие Правила введены понятия связанные с охраной объектов культурного наследия.*

Границы ведения уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия (при наличии таковых).

Предметы осуществляемого уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

- 1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;
- 2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;
- 3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

- границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и неразделенных на земельные участки территорий;
- отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- высота построек;
- архитектурное решение фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, является параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний. Изложение в указанной части утвержденного проекта зон охраны памятников истории и культуры включается в статью 47 настоящих Правил как ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

Уполномоченный орган Рязанской области по охране и использованию объектов культурного наследия в соответствии со своей компетенцией обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

- согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия;
- инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;
- комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

#### **ЧАСТЬ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

##### **Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства реконструкции**

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

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

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с градостроительным законодательством характеристик (за исключением ранее

установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

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

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

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством и настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

4. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Рязанской области.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления сельского поселения распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

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

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

5. В соответствии с земельным законодательством до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

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

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

7. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц,



связанных с установлением в порядке статьи 30 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло-, газо-, электроснабжению) – в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

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

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме;
- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

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

9. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земельные участки включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 21, 22), иными нормативными правовыми актами муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

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

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 21, 22 настоящих Правил.

Содержание и форма градостроительных планов земельных участков определяется Правительством Российской Федерации.

Утвержденный Главой администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

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

Утвержденные Главой администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 32, 33 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии со статьей 20 настоящих

Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

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

12. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

- администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение,
- физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования.

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

#### **Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель**

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение - в порядке, определенном статьями 12, 13 настоящих Правил;

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

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение - в порядке, определенном статьями 14, 15 настоящих Правил;

- для формирования земельных участков многоквартирных жилых домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение - в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение - в порядке, определенном статьями 16, 17 настоящих Правил.

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях размещения (возведения) сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил.

#### **Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей**

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение (далее также - администрация муниципального образования) с соответствующим заявлением.

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

В прилагаемых к заявлению материалах:

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

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

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе администрации муниципального образования проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной уполномоченным Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение органом в сфере строительства, архитектуры и градостроительства (ОАиГ) исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления. В течение семи рабочих дней Администрация муниципального образования подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

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

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

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

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ связанных с подготовкой исходной информации, подрядчик предоставляет заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории (на бумажном и электронном носителях), на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1: 500;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном

законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

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

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

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

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с соответствующей организацией договор о выполнении работ по планировке территории и подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания.

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьей 27 настоящих Правил.

6. По завершении действий, указанных в части 5 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания уполномоченный Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение орган в сфере строительства, архитектуры и градостроительства (ОАиГ) подготавливает и направляет Главе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц. В том числе:

- документацию по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;
- заключение ОАиГ о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;
- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке.

Глава администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение в течение семи рабочих дней после поступления от ОАиГ заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления, принимает нормативный правовой акт, содержащий:

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

2) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов; б) сроки подготовки документов для проведения торгов; в) дата проведения торгов;

4) обязательство Администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

При согласии заявителя совершить действия, определенные пунктом 2 данной части настоящей статьи, по его заявлению администрация муниципального образования - Добро-Пчельское

сельское поселение в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени администрации.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 2 части 6 данной статьи, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

7. Уполномоченный Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение орган в сфере управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами (КУМИ) в соответствии с законодательством, статьей 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления обеспечивает:

- подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальной стоимости арендной платы;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

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

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

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

9. На основании протокола о результатах торгов КУМИ заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

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

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

10. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством и статьями 32 - 35 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

### **Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение**

1. Администрация муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение в лице уполномоченного Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение орган в сфере строительства, архитектуры и градостроительства (ОАиГ) обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. ОАиГ организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- осуществляемых на основе утвержденного Главой администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

- оплачиваются из средств бюджета муниципального образования, а их стоимость включаются как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитываются при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;

- выполняются по договорам ОАиГ с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между ОАиГ и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение ОАиГ о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном статьей 12 настоящих Правил, передаваемые ОАиГ подрядчику по договору.

5. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- получает согласование ОАиГ подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

- совместно с ОАиГ обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами;

- передает ОАиГ - заказчику работ по планировке территории проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Руководитель ОАиГ (или уполномоченное им должностное лицо) в течение семи рабочих дней:

- подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

- направляет Главе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение комплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

7. Глава администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение в течение семи рабочих дней после поступления от ОАиГ указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом сельского поселения, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации.

Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

- о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком

решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов, б) сроки подготовки документов для проведения торгов, в) дата проведения торгов.

8. Уполномоченный Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение орган в сфере управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами в соответствии с земельным законодательством и статьями 23, 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

#### **Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости**

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

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

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

- направления в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии со статьями 31 - 35 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии со статьями 31 - 35 настоящих Правил;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

- а) получения указанными лицами от ОАиГ согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам;

- наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);

- б) утверждения градостроительных планов земельных участков Главой администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение;

- в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

**Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение и лиц не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях**

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение также могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;
- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления сельского поселения может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;
- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с Генеральным планом Добро-Пчельское сельского поселения, настоящими Правилами.

**Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных муниципальных земель на незастроенных свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей**

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры, а также в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, подают соответствующее заявление в администрацию муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом администрации муниципального образования. В приложении к заявке указывается:

- месторасположение территории в виде схемы с указанием ее границ и предложений по планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану Добро-Пчельского сельского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.



2. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 15 рабочих дней администрация муниципального образования выдает заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану Добро-Пчельского сельского поселения, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

1) отклонить заявление - по причине его несоответствия Генеральному плану Добро-Пчельское сельского поселения, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и уполномоченным органом Администрации муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение - об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации муниципального образования.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением Главы администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию муниципального образования:

- проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства администрации муниципального образования перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке, и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- не допускать действия со стороны администрации сельского поселения, а также неправомерные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

- компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия ОАиГ направляет заключение Главе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

Глава администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение в течение 10 дней со дня поступления от ОАиГ указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;
- о назначении уполномоченного органа (организации) по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о дате проведения аукциона.

5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

- действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;
- действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;
- иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

**Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных муниципальных земель на не застроенных свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение**

1. Администрация муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и неразделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 настоящих Правил;
- в порядке реализации своих полномочий.

2. Администрация муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей в лице ОАиГ, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана Добро-Пчельского сельского поселения, настоящих Правил подготавливает:

- а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов;

Кроме того, Администрация муниципального образования обеспечивает подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные частями 4, 5, 6 статьи 16 настоящих Правил.

**Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных жилых домов иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях не разделенных на земельные участки по**

**инициативе собственников помещений иных объектов недвижимости, а так же администрации муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение**

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и неразделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных жилых домов осуществляется в порядке, определенном также земельным и жилищным законодательством.

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и неразделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и статьей 12 настоящих Правил;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством и частью 4 данной статьи настоящих Правил;

- администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и статьей 13 настоящих Правил;

- администрации муниципального образования, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Главой администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и частью 6 данной статьи настоящих Правил.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения Главой администрации муниципального образования проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил.

Проект градостроительного плана земельного участка по установленной форме подготавливается в составе проекта межевания:

- собственником, собственниками помещений в многоквартирном жилом доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;

- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном жилом доме.

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

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории, иными документами;

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

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания (в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных жилых домов.

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

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

- уполномоченным Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение органом в сфере строительства, архитектуры и градостроительства – в части соответствия:

- а) техническим регламентам безопасности (в случае их отсутствия – строительным нормам и правилам);

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

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

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

- д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания территории кварталов или их частей неделимыми – в соответствующих случаях правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями, смежно-расположенных земельных участков, или иных объектов недвижимости, осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков или иные заинтересованные лица. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей в решении вопроса о согласовании проектов градостроительных планов земельных участков - такие документы передаются в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 27 настоящих Правил.

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

- а) границ земельных участков;

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

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются Главе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении проекта межевания земельного участка (или ППТ) и градостроительного плана земельного участка;

- об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка и (или) проекта межевания земельного участка (или ППТ) с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка и (или) проекта межевания земельного участка (или ППТ):

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;
- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

Утвержденный градостроительный план земельного участка и (или) проект межевания земельного участка (или ППТ) становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;
- возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением Главы администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

5. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного жилого дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующее заявление в администрацию муниципального образования.

Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления. Администрация муниципального образования направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи) подготовку проекта межевания квартала (или ППТ) и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению Главой администрации муниципального образования в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи.

6. Администрация муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и неразделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение;
- решения Главы администрации сельского поселения, принятого на основании обращения ОАиГ, Комиссии по землепользованию и застройке.

Уполномоченный Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение орган в сфере строительства, архитектуры и градостроительства обеспечивает реализацию инициатив администрации сельского поселения в части межевания застроенных и неразделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;
- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

## **Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим и юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения**

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим или юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

Отнесение территорий поселения к территориям общего пользования осуществляется посредством нормативного правового акта, утверждаемого Главой администрации сельского поселения.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются уполномоченным Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение органом в сфере строительства, архитектуры и градостроительства, посредством обеспечения подготовки проектов межевания, утверждаемые Главой муниципального образования.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсной основе в аренду.

## **Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях на подключение к сетям инженерно технического обеспечения планируемых к строительству реконструкции объектов**

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

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

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается физическими и юридическими лицами, а также администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение, в лице ОАиГ, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства и (или) реконструкции объектов, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

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

- а) уполномоченного Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение органа в сфере строительства, архитектуры и градостроительства (ОАиГ) – в случаях подготовки по инициативе администрации сельского поселения земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков физическим, юридическим лицам для строительства;

- б) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков физическим, юридическим лицам для строительства;

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

Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте «б», предоставляются, если правовыми актами местного самоуправления не определено иное.

4. Органы местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за

эксплуатацию инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение вправе своим распоряжением сформировать Комиссию по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяет ее состав и порядок деятельности.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и в соответствии с ними - иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает администрация муниципального образования, в лице ОАиГ, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в администрацию муниципального образования, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

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

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

Лица, указанные в пунктах 1, 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в ОАиГ обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным инженерным сетям.

Администрация муниципального образования в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

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

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

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации муниципального образования рекомендации при подготовке проектной документации, а ОАиГ проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение ОАиГ в судебном порядке.

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

1) о подключении к существующим сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;

2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

Порядок предоставления технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения регулируется соответствующим нормативным правовым актом органов местного самоуправления, в котором определяется:

1) порядок передачи в муниципальную собственность инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

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

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию муниципального образования по вопросу обеспечения предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Указанные лица по вопросу подготовки и предоставления технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения вправе обратиться в соответствующие организации, ответственные за эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения при обязательном наличии доверенности от администрации муниципального образования.

В порядке и сроки, определенном нормативным правовым актом, указанным в части 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.



Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и в соответствии с ним - статьями 23, 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

8. Сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения согласно части 7 статьи 32 настоящих Правил.

## **РАЗДЕЛ II. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, С ФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

### **ЧАСТЬ 5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 21. Общие положения о планировке территории**

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

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

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимает Глава администрации муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

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

- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) границы зон действия публичных сервитутов;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- г) градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

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

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

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Статья 22. Градостроительные планы земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определена Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

2) в качестве самостоятельного документа –в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

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

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

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

- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

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

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

## **ЧАСТЬ 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

### **Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков**

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

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

- 1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных жилых домов - пункт 1 статьи 24 настоящих Правил;

- 2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – пункт 2 статьи 24 настоящих Правил;

- 3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - пункт 3 статьи 24 настоящих Правил;

- 4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции

застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий - пункт 4 статьи 24 настоящих Правил;

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - пункт 5 статьи 24 настоящих Правил.

#### **Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям**

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных жилых домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 18 настоящих Правил - земельные участки для использования многоквартирных жилых домов определяется жилищным и земельным законодательством.

Указанные права:

- предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;

- могут предоставляться бесплатно решениями Главы администрации муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение, при утверждении градостроительных планов земельных участков - в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных земельных участков согласно статьям 12, 13 настоящих Правил определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение. Права на сформированные (в порядке статей 12, 13 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, Глава администрации муниципального образования может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

- объявления повторного проведения торгов;
- соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;
- опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

Если иное не определено законодательством и не определено в постановлении Главы администрации муниципального образования о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме права (собственности, или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

4. Порядок предоставления сформированных в порядке указанных в статьях 14 – 17 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения.

Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке статьи 19 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним -

нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

### **РАЗДЕЛ III. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОБ ИЗЪЯТИИ РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

#### **ЧАСТЬ 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

##### **Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Рязанской области о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- 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;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение решений по землепользованию и застройке.

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

- согласование Генерального плана Добро-Пчельское сельского поселения и вносимые в такие документы изменения, до их утверждения органами местного самоуправления;

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания;

- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке - структурными подразделениями администрации муниципального образования.

5. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее 30-ти календарных дней до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и/или телевидению;
- объявления на официальном сайте администрации сельского поселения (при его наличии);
- вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;

- дата, время и место проведения публичного слушания;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

- не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

- обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

6. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

В процессе слушаний ведется протокол. Итоги слушания и принятое Комиссией по землепользованию и застройке решение публикуются официальным органом в местном информационном бюллетене.

## **Статья 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил**

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения.

2. Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

3. Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

4. Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию сельского поселения. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;
- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

5. Заявление регистрируется в день его поступления и в течение трех дней после его регистрации уполномоченный Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение орган в сфере строительства, архитектуры и градостроительства (ОАиГ) запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

- а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;
- б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;
- в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия (при необходимости).

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-

эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия (раздел VII настоящих Правил).

6. Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

7. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в ОАиГ в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов, в срок не более трех недель после регистрации заявки, ОАиГ подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

8. Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

9. Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

10. Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

11. Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

12. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

13. Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

14. Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в администрацию муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами сельского поселения;
- допустимы по архитектурным и градостроительным требованиям, требованиям безопасности - экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

После соответствующей обработки информации материал направляется в Комиссию по землепользованию и застройке.

15. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

16. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой администрации муниципального образования не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

17. Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

## **Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории**

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности на территории Рязанской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами. Изложение указанных нормативных правовых актов может включаться в приложение к настоящим Правилам.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

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

- 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);

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

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

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

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.

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- 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;

- 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;

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;



- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

- требованиям в части того, что: а) площадь земельных участков многоквартирных жилых 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 соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

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:

- 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 рассматриваются 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 ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его Главе администрации муниципального образования.

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

Глава администрации муниципального образования с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять одно из решений:

- об утверждении документации по планировке территории,
- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,
- об отклонении документации по планировке территории.

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

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

## **ЧАСТЬ 8. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

### **Статья 28. Основания условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных муниципальных нужд**

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

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

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

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

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

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

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

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

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

### **Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных муниципальных нужд**

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным

кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности на территории Рязанской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

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

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

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

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

### **Статья 30. Условия установления публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления Добро-Пчельское сельского поселения 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 – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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.

Границы зон действия публичных сервитутов могут устанавливаться в проектах планировки (межевания) частей территории поселения, в иных документах.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

## **ЧАСТЬ 9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

1. Правом производить строительные изменения недвижимости – осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 33 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности на территории Рязанской области выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и т.п.);

3) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4) иных случаях, в соответствии с федеральным законодательством;

5) строительства физическим лицом гаража на земельном участке, предназначенном для такого строительства;

6) расположенном на застроенной многоквартирными домами территории, применительно к которой утверждена документация по планировке территории и выделены земельные участки многоквартирных домов, при наличии разрешения от собственников помещений в многоквартирном доме, при условии, что правилами землепользования и застройки допускается строительство гаража в качестве вспомогательного вида разрешенного использования, связанного с наличием многоквартирного дома, а также при условии соблюдения требований градостроительного плана земельного участка многоквартирного дома;

7) расположенном в составе земельного участка, предоставленного гаражно-строительному кооперативу;

8) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования как капитального, так и некапитального характера, если такие строения и сооружения определены правилами землепользования и застройки в качестве вспомогательных видов использования (сарай, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники и другие).

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках раздела II настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Законами и иными нормативными правовыми актами Рязанской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение уполномоченного Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение органа в сфере строительства, архитектуры и градостроительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации и статьей 33 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

## **Статья 32. Подготовка проектной документации. Технические условия**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 3 статьи 31 настоящих Правил.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется заказчиком с учетом требований градостроительного законодательства, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование.

Задание на проектирование должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 22 настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- технические условия;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются с учетом требований изложенных в статье 20 настоящих Правил при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель, а также по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу ОАиГ или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок оплаты за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, но не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен

определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 11) смета на строительство объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- 12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

### **Статья 33. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

2. На территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение разрешение на строительство выдается Администрацией муниципального образования – Захаровский муниципальный район Рязанской области.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Рязанской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, Рязанской области для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

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

- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

- 3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

- 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

- 5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

В случае, если строительство, реконструкцию указанных в части 3 настоящей статьи объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах охранных зон объектов трубопроводного транспорта, экспертиза проектной документации на осуществление строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства является обязательной.



Экспертиза проектной документации не проводится также:

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

- в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением проектной документации, подготовленной для проведения капитального ремонта автомобильных дорог общего пользования.

- в отношении результатов инженерных изысканий в случае, если инженерные изыскания выполнялись для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, указанных в части 3 настоящей статьи, а также в случае, если для строительства, реконструкции не требуется получение разрешения на строительство.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;

- 1.1) при наличии соглашения о передаче в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления полномочий государственного (муниципального) заказчика, заключенного при осуществлении бюджетных инвестиций, - указанное соглашение, правоустанавливающие документы на земельный участок правообладателя, с которым заключено это соглашение;

- 2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- а) пояснительная записка;

- б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

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

- г) архитектурные решения;

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

- е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

з) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ;

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (отдельных этапов строительства), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии с ГК РФ;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, предусмотренном ГК РФ);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.2 настоящей части случаев реконструкции многоквартирного дома;

6.1) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

6.2) решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта;

9) копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению.

К заявлению, указанному в части 4 настоящей статьи, может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4.1. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1 - 5, 7 и 9 части 4 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 2 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

По межведомственным запросам органов, указанных в абзаце первом части 7 настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

4.2. Документы, указанные в пунктах 1, 3 и 4 части 4 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости или едином государственном реестре заключений.

5. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в части 4 настоящей статьи документов. Документы, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, могут быть направлены в электронной форме. Правительством Российской Федерации или высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (применительно к случаям выдачи разрешения на строительство органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления) могут быть установлены случаи, в которых направление указанных в части 4 настоящей статьи документов осуществляется исключительно в электронной форме.

6. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, за исключением случая, предусмотренного частью 11.1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ:

1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

8. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана

земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частью 4.1 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

12. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях предусмотренных частью 3 статьи 31 настоящих Правил.

13. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в ОАиГ, или иной орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

16. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

### **Статья 33.1. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома**

1. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее также - уведомление о планируемом строительстве), содержащее следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

2) наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер земельного участка (при его наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;

4) сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);

5) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома);

6) сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;

7) сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком;

9) способ направления застройщику уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 6 настоящей статьи.

2. Форма уведомления о планируемом строительстве утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

3. К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;

3) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо;

4. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пункте 1 части 3 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 1 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения уведомления о планируемом строительстве, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно. По межведомственным запросам органов, указанных в абзаце первом части 1 настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пункте 1 части 3 настоящей статьи, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

5. В случае отсутствия в уведомлении о планируемом строительстве сведений, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, или документов, предусмотренных пунктами 2 - 3 части 3 настоящей статьи, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве возвращает застройщику данное уведомление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление о планируемом строительстве считается ненаправленным.

6. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, за исключением случая, предусмотренного частью 8 настоящей статьи:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства,



установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

2) направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении о планируемом строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. Формы уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

7. Уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке направляется застройщику только в случае, если:

1) указанные в уведомлении о планируемом строительстве параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

2) размещение указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка и (или) ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

3) уведомление о планируемом строительстве подано или направлено лицом, не являющимся застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок;

8. В уведомлении о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке должны содержаться все основания направления застройщику такого уведомления с указанием предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые установлены правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательных требований к параметрам объектов капитального строительства, которые установлены настоящим Градостроительным Кодексом РФ, другими федеральными законами, действуют на дату поступления уведомления о планируемом строительстве и которым не соответствуют параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанные в уведомлении о планируемом строительстве, а также в случае недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке - установленный вид разрешенного использования земельного участка, виды ограничений

использования земельного участка, в связи с которыми не допускается строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, или сведения о том, что лицо, подавшее или направившее уведомление о планируемом строительстве, не является застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок.

9. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в сроки, указанные в части 6 настоящей статьи, также направляет, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке:

1) в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае направления указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 7 настоящей статьи;

2) в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае направления указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 2 или 3 части 7 настоящей статьи;

10. Получение застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления либо ненаправление указанными органами в срок, предусмотренный частью 6 настоящей статьи, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке считается согласованием указанными органами строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве в соответствии с частью 1 настоящей статьи. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1 - 3 части 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. При этом направление нового уведомления о планируемом строительстве не требуется.

11. В случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает или направляет способами, указанными в части 1 настоящей статьи, уведомление об этом в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления с указанием изменяемых параметров. Рассмотрение указанного уведомления осуществляется в соответствии с частями 4 - 10 настоящей статьи. Форма указанного уведомления утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

12. В случае получения застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа

исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления либо ненаправления указанными органами в срок, предусмотренный частью 6 настоящей статьи, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке убытки, причиненные застройщику сносом или приведением в соответствие с установленными требованиями объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, построенных или реконструированных в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в связи с признанием таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома самовольной постройкой вследствие несоответствия их параметров предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным Кодексом РФ, другими федеральными законами, либо вследствие недопустимости размещения таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, в полном объеме подлежат возмещению за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации, казны муниципального образования при условии, что судом будет установлена вина должностного лица органа государственной власти или органа местного самоуправления, направившего застройщику уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо не исполнившего обязанности по направлению в срок, предусмотренный частью 6 настоящей статьи, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

#### **Статья 34. Строительство реконструкция**

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Рязанской области (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;



2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе согласно настоящим Правилам.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится: - государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

- уполномоченным органом исполнительной власти Рязанской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Рязанской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком.

Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство застройщиком или заказчиком, в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ.

Контроль за выполнением работ должен проводиться также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического

обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации.

До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций.

По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков.

Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

### **Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

## 2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом" или Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;
- 2) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проект планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора **строительного подряда**);
- 5) акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим

строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора);

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

7) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора **строительного подряда**), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

8) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение уполномоченного на осуществление федерального государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти (далее - орган федерального государственного экологического надзора), выдаваемое в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ ;

9) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

10) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

11) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4.1. Указанные в пунктах 5 и 8 части 4 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.2. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 8 части 4 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 3 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

4.3. Документы, указанные в пунктах 1, 4, 5, 6, и 7 части 4 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в

них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются органами, указанными в части 3 настоящей статьи, в органах и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

4.4. По межведомственным запросам органами, указанными в части 3 настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), предусмотренные частью 4 настоящей статьи, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся эти документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

4.5. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 4 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

4.6. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные в частях 4 и 4.5 настоящей статьи документы. Документы, предусмотренные частями 4 и 4.5 настоящей статьи, могут быть направлены в электронной форме. Правительством Российской Федерации или высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (применительно к случаям выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления) могут быть установлены случаи, в которых направление указанных в частях 4 и 4.5 настоящей статьи документов осуществляется исключительно в электронной форме.

5. Орган, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, указанным в разрешении на строительство, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка, ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в частях 4 и 4.5 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного



объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;

5) несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, и строящийся, реконструируемый объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ.

6.1. Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с частями 4.2 и 4.3 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

7. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом" или Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

9. 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.

10. Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

11. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного

кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

11.1. После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

11.2. При проведении работ по сохранению объекта культурного наследия разрешение на ввод в эксплуатацию такого объекта выдается с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

12. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

13. В течение трех рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию орган, выдавший такое разрешение, направляет копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса РФ, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию иных объектов капитального строительства.

14. В случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, в течение трех рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие такое разрешение, направляют (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) копию такого разрешения в органы государственной власти или органы местного самоуправления, принявшие решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в связи с размещением объекта, в отношении которого выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

15. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

16. В случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление об окончании строительства). Уведомление об окончании строительства должно содержать сведения, предусмотренные пунктами 1 - 5, 7 и 8 части 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ, а также сведения о параметрах построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, о способе направления застройщику уведомления, предусмотренного пунктом 4 части 19 настоящей статьи. К уведомлению об окончании строительства прилагаются:

- 1) документы, предусмотренные пунктами 2 и 3 части 3 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ;
- 2) технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;



3) заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

17. В случае отсутствия в уведомлении об окончании строительства сведений, предусмотренных абзацем первым части 16 настоящей статьи, или отсутствия документов, прилагаемых к нему и предусмотренных пунктами 1 - 3 части 16 настоящей статьи, а также в случае, если уведомление об окончании строительства поступило после истечения десяти лет со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, в соответствии с которым осуществлялись строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, либо уведомление о планируемом строительстве таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома ранее не направлялось (в том числе было возвращено застройщику в соответствии с частью 6 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ), уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства возвращает застройщику уведомление об окончании строительства и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление об окончании строительства считается ненаправленным.

18. Форма уведомления об окончании строительства утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

19. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами (в том числе в случае, если указанные предельные параметры или обязательные требования к параметрам объектов капитального строительства изменены после дня поступления в соответствующий орган уведомления о планируемом строительстве и уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве). В случае, если уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства, осуществляется проверка соответствия параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома указанным предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства;

2) проверяет соответствие вида разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;

3) проверяет допустимость размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным

и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства и такой объект капитального строительства не введен в эксплуатацию;

4) направляет застройщику способом, указанным в уведомлении об окончании строительства, уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления. Формы уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

20. Уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется только в следующих случаях:

1) параметры построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют указанным в пункте 1 части 19 настоящей статьи предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами;

2) вид разрешенного использования построенного или реконструированного объекта капитального строительства не соответствует виду разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;

3) размещение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, и такой объект капитального строительства не введен в эксплуатацию.

21. Копия уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется в срок, указанный в части 19 настоящей статьи, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в орган регистрации прав, а также:

1) в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 20 настоящей статьи;

2) в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 2 или 3 части 20 настоящей статьи.

#### **РАЗДЕЛ IV. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ**

##### **ЧАСТЬ 10. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

###### **Статья 36. Действие настоящих Правил по отношению к Генеральному плану Добро-Пчельское сельского поселения документации по планировке территории**

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение по представлению соответствующих заключений уполномоченным Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение органом в сфере строительства, архитектуры и градостроительства могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный Генеральный план Добро-Пчельское сельского поселения, с учетом и в развитие настоящих Правил;
- приведение в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

###### **Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Рязанской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

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

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости, - приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, - препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

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

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти Рязанской области, органы местного самоуправления в лице Главы администрации муниципального образования, депутатов представительного органа местного самоуправления, а также Комиссия по землепользованию и застройке, уполномоченный Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение орган в сфере строительства, архитектуры и градостроительства, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьями 38, 39 настоящих Правил.

### **Статья 38. Внесение изменений в Правила**

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

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

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные главой 7 настоящих Правил.

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе администрации муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации муниципального образования. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации сельского поселения направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления.

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

3. Изменения в разделы VI и VII настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения уполномоченного Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение органа в сфере строительства, архитектуры и градостроительства (ОАиГ).

## **ЧАСТЬ 11. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

### **Статья 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

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

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

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

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

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

- собственники квартир в многоквартирных жилых домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и требования:

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

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

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

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

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

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

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от ОАиГ о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

## **ЧАСТЬ 12. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 40. Положение о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства**

1. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов на территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение осуществляется в аренду, а государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

2. В пределах территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение предварительное согласование места размещения объекта для строительства не проводится при условии наличия разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории на весь квартал, в состав которого входит испрашиваемый земельный участок.

3. Принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта принимает Глава администрации муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение по заявлению граждан и юридических лиц на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории;

4. Физические или юридические лица, претендующие на получение земельных участков, подают в администрацию муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение заявку на согласование места размещения объекта планируемого строительства.

5. Администрация муниципального образования регистрирует заявку и передает ее в свои структурные подразделения и уполномоченные органы для подготовки следующей предварительной информации и документации:

1) уполномоченному Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение органу в сфере строительства, архитектуры и градостроительства (ОАиГ) - для подготовки:

- сведений о местоположении земельного участка согласно дежурным кадастровым картам (планам);
- основных геометрических параметров испрашиваемого земельного участка;
- сведений о возможности (не возможности) размещения объекта на данном земельном участке согласно схеме размещения такого объекта;
- сведений о видах разрешенного использования земельного участка применительно к территориальной зоне, в которой он расположен;
- сведений о возможном (не возможном) обеспечении земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- сведений о возможном ограничении размещения объекта (отступы от границ участка, общая площадь и объем зданий (сооружений), процент и (или) плотность застройки, этажность, геометрические параметры и т.д.), которые устанавливаются с учетом вида территориальной зоны;
- проекта акта о выборе земельного участка для строительства;
- проекта градостроительного плана земельного участка;

Кроме того, ОАиГ осуществляет:

- организацию подготовки документации по формированию земельного участка;
- организацию подготовки документации для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

2) юридическому отделу администрации муниципального образования – для подготовки проектов документов:

- постановления Главы муниципального образования о предварительном согласовании места размещения объекта на испрашиваемом земельном участке;
- постановления Главы муниципального образования об утверждении акта выбора земельного участка или об отказе в размещении объекта;
- постановления Главы муниципального образования об утверждении границ земельного участка;
- постановления Главы муниципального образования о назначении уполномоченного органа по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона и дате его проведения;
- текста документа о предстоящем предоставлении земельного участка для публикации в средствах массовой информации.

6. Подготовленная структурными подразделениями администрации муниципального образования и уполномоченными органами предварительная информация направляется Главе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта и утверждении границ земельного участка, либо об отказе в размещении объекта.

7. Глава администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение принимает решение о назначении уполномоченного органа (организации) по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона и дате его проведения.

8. Копия распоряжения Главы администрации муниципального образования о предварительном согласовании места размещения объекта, а также пакет вышеперечисленных документов передается в уполномоченный Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение орган в сфере управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами (КУМИ) для организации и проведения торгов и заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

9. КУМИ согласовывает соответствующий пакет документов с уполномоченным представителем Правительства Рязанской области и передает копию указанных выше документов заявителю.

Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

**Статья 41. Положение о порядке предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для целей не связанных со строительством**

1. Физические или юридические лица, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявление в Администрацию муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение в котором указывается цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

2. Администрация муниципального образования регистрирует заявку и передает ее в свои структурные подразделения и уполномоченные органы для подготовки следующей информации и документации:

1) уполномоченному Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение органу в сфере строительства, архитектуры и градостроительства (ОАиГ) - для подготовки:

- сведений о местоположении земельного участка согласно дежурным кадастровым картам (планам);
- основных геометрических параметров испрашиваемого земельного участка;
- сведений о возможности (не возможности) использования земельного участка под заявленные цели;
- сведений о видах разрешенного использования земельного участка применительно к территориальной зоне, в которой он расположен;
- сведений о возможном ограничении использования земельного участка, которые устанавливаются с учетом вида территориальной зоны;
- проект градостроительного плана земельного участка;

Кроме того, ОАиГ осуществляет:

- организацию подготовки документации по формированию земельного участка;
- организацию подготовки документации для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

2) юридическому отделу администрации муниципального образования – для подготовки проектов документов:

- постановления Главы администрации муниципального образования о предоставлении земельного участка (за плату или бесплатно) или отказе в предоставлении такого участка;
- постановления Главы администрации муниципального образования об утверждении границ земельного участка;
- текста документа о земельных участках, которые предоставляются гражданам и (или) юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), для публикации в средствах массовой информации.

3. Подготовленная структурными подразделениями администрации муниципального образования предварительная информация направляется Главе администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение для принятия решения об утверждении границ земельного участка, либо об отказе в предоставлении такого участка.

4. Решение Главы администрации муниципального образования об утверждении границ земельного участка, либо об отказе в предоставлении такого участка принимается в месячный срок после регистрации обращения физического или юридического лица.

Глава администрации муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение в двухнедельный срок после утверждения границ земельного участка принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка с приложением проекта его границ, а также утверждает Градостроительный план земельного участка.

5. Копии распоряжений Главы администрации муниципального образования об утверждении границ земельного участка о предоставлении испрашиваемого земельного участка с приложением проекта его границ и утверждении Градостроительного плана земельного участка передаются в уполномоченный Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение орган в сфере управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами (КУМИ) для заключения соответствующего договора купли-продажи или аренды земельного участка.

6. КУМИ согласовывает пакет документов (при необходимости) с уполномоченным представителем Правительства Рязанской области и передает копию указанных выше документов заявителю.

7. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок после представления в КУМИ документов указанных в п. 5 настоящей статьи.

#### **Статья 42. Положение об особенностях предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта в соответствии с земельным законодательством.

2. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта в соответствии со статьями 16 и 17 настоящих Правил.

3. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах в соответствии с земельным законодательством.

#### **Статья 43. Нормы предоставления земельных участков**

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель и расположенных на территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение устанавливаются разделом VI настоящих Правил за исключением земельных участков, предоставляемых гражданам для целей, указанных в пункте 4 настоящей статьи.

2. В случае отсутствия таких ограничений предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными органами местного самоуправления в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности. Такие нормы могут включаться в состав настоящих Правил в качестве приложения.



3. В случае отсутствия указанных в пункте 2 настоящей статьи нормативов размеры земельных участков предоставляемых гражданам в собственность из состава государственных или муниципальных земель определяются землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства устанавливаются законами Рязанской области.

## **РАЗДЕЛ V. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **ЧАСТЬ 13. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ**

#### **Статья 44. Контроль за использованием объектов недвижимости**

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

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

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

Положения настоящего раздела распространяются на объекты недвижимости, не включенные в официальные списки недвижимых памятников истории и культуры.

Контроль применительно к объектам, включенным в официальные списки недвижимых памятников истории и культуры, осуществляется индивидуально на основе законодательства об охране и использовании памятников истории и культуры.

#### **Статья 45. Основания для осуществления контроля**

Основаниями для осуществления контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости являются:

- настоящие Правила в части характеристик территориальных зон, выделенных на карте правового зонирования - видов и параметров разрешенного использования и строительного изменения объектов недвижимости, характеристик территориальных зон, выделенных на картах ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим требованиям, а также процедур производства строительных изменений недвижимости;
- обязательные нормативы и стандарты безопасности жизни и здоровья людей, охраны природной и культурно-исторической среды, содержащиеся в строительных нормах и правилах, иных нормативных правовых актах и документах;
- утвержденные проекты планировки частей муниципальной территории (кварталов, микрорайонов), иные документы - в части установленных красных линий, существующих и проектируемых границ земельных участков, обязательных требований к разработке проектной документации.

#### **Статья 46. Субъекты контроля**

1. Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости на территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение осуществляют:

- Комиссия по землепользованию и застройке - в части наличия заключения по результатам публичных слушаний по вопросу возможности осуществлений строительных изменений объекта, специальных согласований и др.

- уполномоченный Администрацией муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение орган в сфере строительства, архитектуры и градостроительства, в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие настоящим Правилам;

- полномочный представитель государственного строительного надзора - в части проверки наличия проектной архитектурно-строительной документации соответствующей строительным нормам и правилам, иным обязательным требованиям, наличия разрешений на строительство, а также в части инспектирования объектов в процессе строительства;

- полномочный представитель государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие требованиям охраны памятников истории и культуры (при наличии на территории муниципального образования объектов культурного наследия);

- полномочный представитель охраны природы - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие требованиям экологии и охраны природы.

Иные органы осуществляют контроль и надзор в соответствии с законодательством самостоятельно и (или) в составе Комиссии по землепользованию и застройке.

2. Контроль осуществляется в отношении владельцев недвижимости или их доверенных лиц (подрядчиков, застройщиков), которые обладают правами использовать объекты недвижимости, подготавливать и осуществлять строительные изменения.

Контроль осуществляется также в отношении физических и юридических лиц, не владеющих объектами недвижимости на долгосрочной основе, но подготавливающих условия для вступления в такие права посредством разработки и реализации соответствующих проектов.

#### **Статья 47. Виды контроля и виды строительного изменения недвижимости**

1. Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводится в виде:

- проверок на местности;
- проверок проектной архитектурно-строительной документации;
- инспекций в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершении строительства.

#### **Статья 48. Ответственность за нарушения Правил**

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, иными нормативными правовыми актами Рязанской области, муниципального образования Захаровский муниципальный район, муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

2. Должностные лица несут административную ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за отказ в предоставлении, а также предоставление заведомо искаженной, неполной или ложной информации о разрешенном использовании и изменении недвижимости, содержащейся в настоящих Правилах;
- за нарушение процедур и сроков предоставления разрешения на строительство;
- за нарушение процедур и сроков предоставления разрешения на эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта;
- за иные нарушения.

3. Владельцы недвижимости, независимо от срока владения, несут ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за нарушение настоящих Правил в части несоблюдения разрешенных видов использования и параметров строительного изменения недвижимости;
- за производство строительных изменений без получения разрешения на строительство в порядке, предусмотренном законодательством;

- за использование вновь построенного, реконструированного объекта без получения разрешения на эксплуатацию этого объекта;
- за иные предусмотренные законодательством нарушения.

4. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение должностных лиц надзорных и контролирующих органов за использованием объектов недвижимости на территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение в порядке, установленным законами Российской Федерации.

## **РАЗДЕЛ VI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **ЧАСТЬ 14. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТАХ**

#### **Статья 49. Градостроительное зонирование**

1. Настоящие Правила устанавливают градостроительное зонирование территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

2. Правила состоят из положений регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления (Книга 1), градостроительных регламентов (Книга 2) и градостроительного зонирования территории, включающего в себя карты градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории.

3. Зонами с особыми условиями использования территорий Добро-Пчельское сельского поселения являются: охранные зоны линейных сооружений, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий установлены на карте зон с особыми условиями использования территории, и могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются настоящими Правилами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Зоны с особыми условиями использования территории отображены на Карте градостроительного зонирования территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение.

7. На Карте градостроительного зонирования территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение устанавливаются границы территориальных зон.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

8. Территориальные зоны устанавливаются с учётом:

- определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Добро-Пчельское сельского поселения;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории поселения;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

9. Границы территориальных зон установлены по:

- границе территории муниципального образования;
- границам населенных пунктов;
- границам земельных участков;
- красным линиям кварталов;
- линейным сооружениям;
- естественным границам природных объектов;
- иным характерным признакам.

## **Статья 50. Градостроительный регламент Порядок применения**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Добро-Пчельское сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

5) требований к содержанию территорий находящихся в ведении юридических и физических лиц, иных хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение, а также санитарно-защитных зонах промышленных и коммунально-складских предприятий.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

2) в границах территорий занятых линейными объектами.

Градостроительные регламенты не устанавливаются также для земель водного фонда, покрытых поверхностными водами.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Рязанской области, уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение.

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

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции.

8. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

10. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования ст. 36-38 настоящих Правил.

11. Разрешённым считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости, но и ограничениям на использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## **Статья 51. Общие требования, предъявляемые к установлению градостроительных регламентов**

1. Высота и этажность зданий и сооружений, включая ограждение территории, в каждой зоне может быть ограничена введением подзоны с указанием соответствующих параметров (этажность/высота). Декоративные архитектурные элементы к параметрам этажности не относятся. Данные подзоны могут устанавливаться после утверждения проектов планировки территории.

2. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

3. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений.

4. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участках (электро-, водо-, газоснабжения, канализация, телефонизация и т.д.) считаются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

5. В условиях преобразования застроенных территорий в жилых зонах и при недостатке территории по существующим социальным нормативам совмещенное учреждение школы и детского сада считается условно разрешенным видом использования.

6. Размещение учреждений торговли и общественного питания в производственных зонах должно соответствовать требованиям, предъявляемым санитарными нормами и правилами по видам реализуемой продукции.

7. Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе рекреационных зон только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и использование которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и Рязанской области в индивидуальном порядке в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

8. Любые условно разрешенные виды использования в рекреационных зонах могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования или (по согласованию) в границах населенного пункта.

## **Статья 52. Градостроительные регламенты. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства в настоящих Правилах может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования, и осуществляемые совместно с ними;

3) условно разрешённые виды использования.

2. Применительно к каждой территориальной зоне в настоящих Правилах установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральным законодательством.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

### **Статья 53. Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешённого использования**

1. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешены на территории земельных участков при основных и условно разрешённых видах использования земельных участков.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешённые на территории всех земельных участков:

- благоустроенные озеленённые территории;
- объекты инженерного обеспечения основных, условно разрешённых и вспомогательных видов использования на соответствующем земельном участке;
- внутриплощадочные проезды, подъезды, площадки, обслуживающие соответствующий участок;
- хозяйственные площадки для мусоросборников;
- иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

3. Для земельных участков с основными и условно разрешёнными видами использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешённых видов использования.

4. Для земельных участков с основными и условно разрешёнными видами использования, представленными в виде площадок (площадные объекты) или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки и пр.) территория, отводимая под вспомогательные виды использования не должна превышать 25% от площади земельного участка.

5. Специальные согласования требуются при выделении под вспомогательные виды использования земельных участков:

- специальных парков (типа зоопарков), ботанических садов;
- жилищно-эксплуатационных служб с ремонтными мастерскими и гаражами;
- объектов ритуального назначения;

- автостанций.

**Статья 54. Сводный перечень территориальных зон выделенных на картах  
градостроительного зонирования территории муниципального образования –  
Добро-Пчельское сельское поселение**

№№ п.п.	Код зоны	Наименование территориальных зон	Предназначение зоны
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>			
<p>Жилые зоны (Ж) предназначены для размещения жилых домов, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения. Жилые зоны могут включать в себя размещение объектов, связанных с проживанием населения и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В качестве условно-разрешенных видов использования жилые зоны могут использоваться под размещение объектов здравоохранения, дошкольного и школьного образования, культовых зданий и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, индивидуальных гаражей и др.</p>			
1	Ж-1	Зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами	<p>Зоны Ж-1 предназначены для размещения малоэтажной индивидуальной и блокированной жилой застройки, а также объектов социального, культурно- бытового обслуживания населения, инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий.</p> <p>Зоны Ж-1, кроме того, предназначены под перспективную комплексную жилую застройку в пределах населенных пунктов, в соответствии с Генеральным планом поселения.</p>
2	Ж-2	Зоны жилой застройки иных видов	Зона Ж-2 определяются при необходимости
<b>ОБЩЕСТВЕННО ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>			
<p>Общественно-деловые зоны (ОД) предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения. Кроме того, в указанных зонах могут размещаться объекты предпринимательской деятельности, объекты дошкольного, школьного, среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, делового и финансового назначения, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан.</p> <p>Общественно-деловые зоны могут включать в себя также жилые дома, гостиницы, индивидуальные гаражи.</p>			
3	ОД-1	Зоны административного, торгового и культурно-бытового обслуживания	Зоны ОД-1 предназначены для размещения государственных и муниципальных административных и культурно-просветительных учреждений, комплексных многофункциональных центров с объектами обслуживания населения, магазинов, муниципальных рынков, ярмарок, а также необходимые для обеспечения указанной зоны

			объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
4	ОД-2	Зоны учреждений образования, науки и социального обеспечения	Зона ОД-2 предназначена для создания условий функционирования действующих и формирования новых дошкольных, школьных, специализированных и общеобразовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования
5	ОД-3	Зоны размещения учреждений здравоохранения	Зона ОД-3 предназначена для создания условий функционирования действующих и формирования новых специализированных лечебно-профилактических учреждений, в том числе с соблюдением санитарно-защитных зон
6	ОД-4	Зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений	Зона ОД-4 предназначена для размещения спортивных и спортивно-зрелищных сооружений вне зоны рекреационного назначения.
7	ОД-5	Зоны объектов религиозного назначения	Зона ОД-5 предназначена для размещения объектов религиозного назначения.
8	ОД-6	Общественно-деловые зоны иных видов	Зоны ОД-6 определяются при необходимости.
<p align="center"><b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ.</b>  <b>САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ</b></p> <p>Производственные и коммунально-складские зоны (ПК) предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с нормативными требованиями (техническими регламентами).</p>			
9	ПК-1	Зоны размещения промышленных, коммунальных и складских объектов	Зоны ПК - 1 предназначены для формирования производственных и коммунально-складских предприятий. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности, а также оптовая торговля и широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность
10	ПК-2	Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) производственных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов специального назначения, иных объектов	Зоны ПК-2 предназначены для размещения санитарно-защитных зон от промышленных и коммунально-складских объектов, их отдельных зданий и сооружений, а также объектов инженерной, транспортной инфраструктур, специального назначения, автозаправочных станций, объектов торговли,



			Общественного питания, бань, прачечных, мотелей, гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта, а также спортивно-оздоровительных сооружений, являющимися источниками производственных загрязнений, в зависимости от мощности, условий осуществления технологического процесса, характера и количества выделяемых в окружающую среду вредных и неприятно пахнущих веществ, создаваемого шума, вибраций, электромагнитных волн радиочастот, ультразвука и других вредных факторов
11	ПК-3	Зоны иных видов производственных объектов	Зоны ПК-3 определяются при необходимости
<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР СВЯЗИ И ЭНЕРГООБЕСПЕЧЕНИЯ</b> Зоны инженерной, транспортной инфраструктур, связи и энергообеспечения (ИТИ) предназначены для размещения линейных объектов, в том числе объектов, сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, трубопроводного транспорта, энергообеспечения и связи.			
12	ИТИ1	Зоны размещения объектов автомобильного транспорта	Зоны ИТИ-1 предназначены для размещения объектов автомобильного транспорта
13	ИТИ2	Зоны размещения объектов трубопроводного транспорта	Зоны ИТИ-2 предназначены для размещения магистральных газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов
14	ИТИ3	Зоны размещения объектов энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики	Зоны ИТИ-3 предназначены для размещения объектов энергоснабжения и объектов связи
15	ИТИ4	Иные виды зон инженерной и транспортной инфраструктур	Зоны ИТИ-4 определяются при необходимости
<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b> Зоны рекреационного назначения определены в границах территорий, занятых муниципальными лесами (лесопарками), скверами, прудами, озерами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.			
16	P1	Зоны парков, бульваров, скверов, иных видов общественного озеленения	Зоны P-1 предназначены для сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесных насаждений, обеспечение их рационального использования
17	P2	Зоны пляжей	Зона P-2 предназначена для купания и отдыха на обособленных территориях водных объектов

18	P3	Зоны рекреационного назначения	Зоны Р-3 преимущественно расположены за пределами границ населенных пунктов, предназначены для формирования на территории муниципального образования зон объектов туристской инфраструктуры, рекреационных зон, а также сохранения существующего природного ландшафта, зелёных массивов, создание на этих условиях комфортного посещения лесных и пойменных территорий
19	P4	Иные виды рекреационных зон	Зоны Р-4 определяются при необходимости.
<b>ЗОНЫ ОСОБООХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ</b> Зоны особо охраняемых территорий предназначены для размещения земельных участков, имеющих особое природоохранное, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.			
20	ООТ1	Зоны размещения объектов государственного водного	Зоны ООТ-1 предназначены для размещения водных фонда объектов и их охранные зоны
21	ООТ2	Зоны размещения объектов государственного лесного фонда	Зоны ООТ-2 предназначены для размещения лесов и их охранные зоны
22	ООТ3	Иные виды зон особо охраняемых территорий	Зоны ООТ-3 определяются при выявлении новых особо охраняемых объектов
<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> Зоны сельскохозяйственного использования включают в себя территории, предназначенные для ведения сельского хозяйства.			
23	CX-1	Зоны размещения территорий сельскохозяйственного использования	Зоны CX-1 предназначены для размещения земель сельскохозяйственного использования, в том числе непригодные для использования земельные участки (овраги, заболоченные территории и т.п.), в пределах территорий населенных пунктов
24	CX-2	Зоны размещения земель сельскохозяйственного назначения	Зоны CX-2 предназначены для размещения сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи и т.п., а также земли, занятые многолетними насаждениями. Зоны CX-2 включают в себя также территории под перспективное развитие жилой застройки, для размещения индивидуальных и блокированных жилых домов городского типа, а также под строительство нового производственного объекта (кирпичного завода). Изменение категорий земельных участков под указанное строительство

			осуществляется в соответствии с законодательством
25	СХ-3	Зоны размещения объектов сельскохозяйственного производства	Зоны СХ-3 предназначены для формирования сельскохозяйственных предприятий и складских объектов с/х назначения, расположенных на межселенных территориях. Допускаются некоторые коммерческие услуги, а также оптовая торговля и широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих сельскохозяйственную деятельность.
26	СХ-4	Иные виды зон сельскохозяйственного использования	Зоны СХ-4 определяются при необходимости.
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b> Зоны специального назначения предназначены для размещения территорий занятые водозаборными объектами и сооружениями, очистными сооружений бытовых стоков, кладбищами, режимными объектами, муниципальными котельными и инженерно-распределительными установками, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных территориальных зон			
27	СН-1	Зоны размещения водозаборных объектов и сооружений	Зоны СН-1 предназначены для размещения территорий и объектов источников водоснабжения (подземных, поверхностных) и водопроводных (водоочистных) сооружений
28	СН-2	Зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, мемориальными парками	Зоны СН-2 предназначены для размещения территорий и объектов кладбищ, крематориев, скотомогильников, мемориальных парков
29	СН-3	Зона очистных сооружений бытовых стоков	Зоны СН-3 предназначены для размещения территорий и объектов производственных и бытовых очистных сооружений
30	СН-4	Зоны размещения муниципальных свалок и пунктов приема бытовых отходов	Зоны СН –4 предназначены для размещения территорий и объектов городских свалок и пунктов приема бытовых отходов
31	СН-5	Иные виды зон специального назначения	Зоны СН - 5 определяются при необходимости
<b>ИНЫЕ ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН</b> Иные виды территориальных зон определяются органами местного самоуправления, при необходимости, в случае, если какую-либо новую территориальную зону невозможно отнести к одной из указанных в настоящих Правилах зоне.			

## ЧАСТЬ 15. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

### Статья 55. Общие сведения

1. Жилые зоны предназначены для размещения жилых домов, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных к жилым домам объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, учреждений дошкольного, начального и среднего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, индивидуальных гаражей, ведения садоводства и дачного хозяйства.

2. В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на здоровье человека.

3. Не допускается размещать во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях:

- специализированные магазины москательного-химического и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;

- склады любого назначения оптовой торговли;

- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 часов;

- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 30 м<sup>2</sup>); бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м<sup>2</sup> и с музыкальным сопровождением;

- прачечные и химчистки (кроме приёмных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м<sup>2</sup>; общественные уборные; похоронные бюро; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

- производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для инвалидов труда и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); медицинские учреждения;

- помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные кабинеты.

4. Жилые зоны муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение включают в себя:

<i>№№ статьи</i>	<i>Код зоны</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
Ст.56	Ж-1	Зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
Ст.57	Ж-2	Зоны жилой застройки иных видов

### Статья 56. Зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-1)

Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов с приусадебными участками частично или полностью обеспеченных коммунальной инфраструктурой.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент

Ж-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для индивидуального жилищного строительства;</li> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства;</li> <li>- блокированная жилая застройка;</li> <li>- ведение огородничества;</li> <li>- ведение садоводства;</li> <li>- ведение дачного хозяйства;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- среднеэтажная жилая застройка;</li> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- общественное управление;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- банковская и страховая деятельность;</li> <li>- амбулаторное ветеринарное обслуживание;</li> <li>- развлечения;</li> <li>- дошкольное, начальное и среднее общее образование;</li> <li>- природно-познавательный туризм;</li> <li>- туристическое обслуживание;</li> <li>- спорт;</li> <li>- легкая промышленность;</li> <li>- объекты придорожного сервиса;</li> <li>- выставочно-ярмарочная деятельность;</li> <li>- передвижное жилье;</li> <li>- пчеловодство;</li> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- социальное обслуживание;</li> <li>- бытовое обслуживание;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- религиозное использование;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- магазины;</li> <li>- рынки;</li> <li>- общественное питание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>- питомники.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (Ж-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельный минимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения огородничества – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения огородничества – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения садоводства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения садоводства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения дачного хозяйства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения дачного хозяйства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для объектов гаражного назначения – 30 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для объектов гаражного назначения – 100 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для питомников – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для питомников – 5000 кв.м.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для размещения среднеэтажных многоквартирных жилых домов и малоэтажных многоквартирных жилых домов не регламентируются и устанавливаются в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объекта в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для иных видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.

В случае возникновения необходимости отклонения от предельных параметров минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков, допускается уменьшение минимальных или увеличение максимальных размеров земельных участков при условии соблюдения технических регламентов в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

При уточнении границ земельного участка площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законодательством требований, может быть больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержится в государственном кадастре недвижимости, на величину не более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный настоящими Правилами для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования.

Отступ от красной линии улиц до жилого дома должен быть не менее 5 м; от красной линии проездов должен быть не менее 3 м.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – не менее 3 м.

В сложившейся застройке при реконструкции объектов недвижимости существующая линия застройки должна быть сохранена.

В целях наименьшего затенения соседних участков расстояние от дома, хозяйственных построек и сооружений до границ соседних участков, расположенных с востока, севера и запада и промежуточных положений, должно составлять не менее 0,5 высоты указанных строений (сооружений), измеренной от планировочной отметки земли до конька крыши (до верхней отметки сооружений).

Инсоляция территорий и помещений малоэтажной застройки должна обеспечивать непрерывную 3-часовую продолжительность в весенне-летний период или суммарную 3,5-часовую продолжительность.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Складирование отходов жизнедеятельности скота и птицы допускается исключительно на закрытых площадках на расстоянии не менее 10 м от окон и входов жилых помещений на соседних участках и на расстоянии 1 м от границы земельного участка.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному письменному согласию собственников жилых домов.

На территориях с застройкой усадебными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

В существующих кварталах застройки в условиях реконструкции, допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, оформленные в установленном порядке.

Минимальные противопожарные расстояния определяются табл. 1, прил. 1 СНиП 2.07.01-89\* и требованиями технического регламента «О требованиях пожарной безопасности».

Предельное количество этажей – 3 с возможным использованием мансард.

Вспомогательные постройки одноэтажные с возможным использованием мансард, но не выше основного строения.

Максимальный процент застройки установлен в зависимости от площади участка: для участка 0,05 га – 50%, для участка 0,15 га – 35%.

До границы соседнего приусадебного участка в соответствии с требованиями СП 30-102-99, СНиП 2.07.01-89\* (прил. 1) расстояния должны быть не менее:

от усадебного, одно - двухквартирного и блокированного дома 3 м;  
 - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, гаражи и др.) – 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м;

В случае отсутствия возможности выполнения данных норм необходимо согласие владельцев смежных земельных участков.

Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные».

Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены.

Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с Управлением по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре ГО и ЧС.

Запрещается установка сплошных ограждений на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д., а также за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка.

Сплошной забор 2-х метровой высоты можно устанавливать на расстоянии 2-х метров от соседней границы.

Ограждение участка со стороны улиц должно быть прозрачным. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.

- расстояние от полотна дороги до ограждения - не менее 3 метров;

- на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения соседних участков высотой не более 1,8 м до наиболее высокой части ограждения.

Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, отвечающих требованиям формирования эстетического вида улицы.

Благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 метров. При наличии расстояния между проезжей частью и ограждением более 2 метров, допускается озеленение выше 2 метров, при условии, что воздушный проем от линии электропередачи до верха озеленения составляет не менее 1 метра.

Обязательно обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.

Использование палисадников разрешается только под посадку декоративных растений и цветов, для эстетического оформления улицы.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Параметры инженерной обеспеченности территории:

- водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02-84;

- водоотведение осуществлять путем подключения к централизованной системе канализации или местное водоотведение с применением септиков;

- санитарная очистка территории, мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 50 метров.

## **Статья 57. Зоны жилой застройки иных видов (зоны Ж2)**

Зоны жилой застройки иных видов определяются органами местного самоуправления по мере необходимости, в случае, если не представляется возможным включить такие объекты в одну из определенных частью 15 настоящими Правилами жилых зон.



## ЧАСТЬ 16. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

### Статья 58. Общие сведения

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

Кроме того, в общественно-деловых зонах, в пределах которых не установлены санитарно-защитные зоны, могут размещаться жилые дома и гостиницы.

В общественно-деловых зонах размещение объектов торговли, общественного питания, бань, прачечных, гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта должно осуществляться с соблюдением санитарных требований, а также статьи 76 настоящих Правил.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах следует принимать с учетом требований региональных нормативов градостроительного проектирования Рязанской области РНГП 9.10-2010, а также местных нормативов градостроительного проектирования.

3. Общественно-деловые зоны включают в себя:

№№ статьи	Код зоны	Наименование территориальных зон
Ст.59	ОД-1	Зоны административного, торгового и культурно-бытового обслуживания
Ст.60	ОД-2	Зоны учреждений образования, науки и социального обеспечения
Ст.61	ОД-3	Зоны размещения учреждений здравоохранения
Ст.62	ОД-4	Зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
Ст.63	ОД-5	Зоны объектов религиозного назначения
Ст.64	ОД-6	Общественно-деловые зоны иных видов

### Статья 59. Зоны административного, торгового и культурно-бытового обслуживания (ОД-1)

Зоны административного, торгового и культурно-бытового обслуживания предназначены для размещения государственных и муниципальных учреждений, комплексных многофункциональных зон общественно-деловой активности, а также необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Кроме того, указанные зоны включают в себя территории для организации рыночной торговли, размещения торговых павильонов, киосков, временных зданий торгового назначения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
ОД-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное управление;</li> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- бытовое обслуживание;</li> <li>- социальное обслуживание;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- стационарное медицинское обслуживание;</li> <li>- амбулаторное ветеринарное обслуживание;</li> <li>- образование и просвещение;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- спорт;</li> <li>- банковская и страховая деятельность;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- общественное питание;</li> <li>- магазины;</li> <li>- рынки;</li> <li>- развлечения;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования;</li> <li>- связь;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- склады.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- природно-познавательный туризм;</li> <li>- туристическое обслуживание;</li> <li>- трубопроводный транспорт;</li> <li>- среднеэтажная жилая застройка;</li> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> <li>- приюты для животных;</li> <li>- выставочно-ярмарочная деятельность;</li> <li>- религиозное использование;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- объекты придорожного сервиса;</li> <li>- автомобильный транспорт.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ОД-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки **многоквартирными жилыми домами** и для иных видов разрешенного использования, предусматривающих строительство общественных зданий и сооружений, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность

размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.

Предельный минимальный размер земельных участков для объектов гаражного назначения – 30 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для объектов гаражного назначения – 200 кв.м.;

Доля жилых функций в зоне не должна превышать 60%.

Максимальный процент застройки данной зоны составляет 50%.

Высота для всех основных строений зоны составляет до 3 наземных этажей включительно, исключение составляют шпили, башни, колокольни.

Предельные значения параметров земельных участков устанавливаются проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории с учетом Приложения 7 СНиП 2.07.01-89\* («Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков»).

Все объекты обеспечиваются гостевыми автостоянками, размещаемыми в границах земельного участка, с учетом автомобилизации (планируемый показатель автомобилизации не менее 300 а/м на 1000 человек населения). При преобразовании застроенных территорий допускается по согласованию с управлением по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС размещение объектов благоустройства и гостевых автостоянок на землях общего пользования, но не более 20% от расчетного количества.

## **Статья 60. Зоны учреждений образования науки и социального обеспечения (ОД-2)**

Зоны учреждений образования, науки и социального обеспечения предназначены для создания условий функционирования и формирования новых дошкольных, школьных, специализированных общеобразовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, объектов социального обеспечения и создания рекреационных территорий. Выделяется с целью создания комфортных и безопасных условий для посещающих их детей.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>ОД-2</b>	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- образование и просвещение;</li> <li>- спорт;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- жилая застройка;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- выставочно-ярмарочная деятельность;</li> <li>- склады;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- природно-познавательный туризм;</li> <li>- туристическое обслуживание;</li> <li>- магазины.</li> </ul>
--	---

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в границах территорий общего пользования, предназначенные для размещения или занятые линейными объектами и в границах участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ОД-2) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельный минимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для всех иных видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Высота зданий для основных строений не более 3-х этажей.

Площадь земельных участков школ и школ-интернатов должна приниматься в соответствии с действующими нормативами по проектированию школьных и дошкольных учреждений.

Площадь озеленения земельных участков должна составлять 40 - 50% его площади.

При примыкании земельных участков школ непосредственно к лесным и садовым массивам площадь озеленения участка допускается сокращать не более чем на 10%. Ширина зеленой полосы по границам земельного участка принимается не менее 1,5 м, а со стороны улицы - не менее 6 м.

Земельные участки школ и школ-интернатов предусматривают ограждение по всему периметру, высотой от 1,2 м до 1,8 м.

### Статья 61. Зоны размещения учреждений здравоохранения (ОД-3)

Зоны размещения учреждений здравоохранения предназначены для создания условий функционирования действующих и создания новых специализированных лечебно-профилактических учреждений.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>ОД-3</b>	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> <li>- стационарное медицинское обслуживание;</li> <li>- социальное обслуживание;</li> <li>- общественное управление;</li> <li>- магазины;</li> <li>- санаторная деятельность;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования санатории.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования	
	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- религиозное использование;</li> <li>- жилая застройка;</li> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- социальное обслуживание;</li> <li>- бытовое обслуживание;</li> <li>- дошкольное, начальное и среднее общее образование;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- религиозное использование;</li> <li>- амбулаторное ветеринарное обслуживание;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- рынки;</li> <li>- магазины;</li> <li>- общественное питание;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- выставочно-ярмарочная деятельность;</li> <li>- связь.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в границах территорий общего пользования, предназначенные для размещения или занятые линейными объектами и в границах участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ОД-3) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельный минимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для всех иных видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Площадь земельных участков должна приниматься в соответствии с действующими нормативами по проектированию учреждений здравоохранения.

Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50 % территории.

## **Статья 62. Зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (ОД-4)**

Зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений предназначены для создания условий функционирования и формирования новых спортивных и спортивно-зрелищных сооружений и их комплексов вне зон рекреационного назначения, для сохранения и развития территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом, а также для отдыха населения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>ОД-4</b>	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- спорт;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> <li>- стационарное медицинское обслуживание;</li> <li>- социальное обслуживание;</li> <li>- магазины;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>

	Вспомогательные виды разрешенного использования	
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- развлечения;</li> <li>- среднее и высшее профессиональное образование;</li> <li>- жилищная застройка;</li> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- бытовое обслуживание;</li> <li>- дошкольное, начальное и среднее общее образование;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- религиозное использование;</li> <li>- амбулаторное ветеринарное обслуживание;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- рынки;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- выставочно-ярмарочная деятельность;</li> <li>- связь.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в границах территорий общего пользования, предназначенные для размещения или занятые линейными объектами и в границах участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ОД-4) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельный минимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для всех иных видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Размер земельных участков, принимать в соответствии с проектами планировки и приложением 7 СНиП 2.07.01-89\* («Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков»).

Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50 % территории.

### **Статья 63. Зоны объектов религиозного назначения (ОД-5)**

Зоны объектов религиозного назначения предназначены для создания условий функционирования и создания новых объектов религиозного назначения и их комплексов.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>ОД-5</b>	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- религиозное использование;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- развлечения;</li> <li>- среднее и высшее профессиональное образование;</li> <li>- жилая застройка;</li> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- социальное обслуживание;</li> <li>- бытовое обслуживание;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> <li>- дошкольное, начальное и среднее общее образование;</li> <li>- амбулаторное ветеринарное обслуживание;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- рынки;</li> <li>- магазины;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- выставочно-ярмарочная деятельность;</li> <li>- связь.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».



Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в границах территорий общего пользования, предназначенные для размещения или занятые линейными объектами и в границах участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ОД-5) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельный минимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для всех иных видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Перечень объектов основных видов разрешенного использования определяется в соответствии с СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов».

Размеры земельных участков приходских храмовых комплексов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения, рекомендуется принимать исходя из удельного показателя - 7 м<sup>2</sup> площади участка на единицу вместимости храма.

При строительстве храмовых комплексов в районах затесненной городской застройки допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (м<sup>2</sup> на единицу вместимости), но не более чем на 20 - 25%.

Вокруг храма должен быть обеспечен круговой обход для прохождения Крестного хода во время церковных праздников шириной, как правило, от 3 до 5 м с площадками шириной до 6 м перед боковыми входами в храм и напротив алтаря.

Перед главным входом в храм, располагаемым, как правило, с западной стороны, следует предусматривать площадь из расчета 0,2 м<sup>2</sup> на одно место в храме.

Здания храмов следует размещать, как правило, не ближе 3 м от красных линий застройки для организации кругового обхода вокруг храма. При реконструкции и строительстве храмов в районах затесненной городской застройки это расстояние может быть сокращено, но с

возможностью организации кругового обхода, вплоть до красных линий застройки с выходом Крестного хода за пределы храмовой территории.

В храмовой зоне допускается устройство захоронений в соответствии с Санитарными правилами устройства и содержания кладбищ. Вопрос о каждом захоронении должен решаться с участием органов Госсанэпиднадзора.

Хозяйственная зона приходского храмового комплекса, предназначенная для размещения хозяйственных сооружений, в том числе складов, мастерских, гаража для автотранспортных средств, площадки для мусоросборника и печного устройства для сжигания поминальных записок, должна иметь удобные подъезды со стороны транспортных магистралей (в том числе для пожарных машин) и быть оборудована стоянкой для грузового и легкового автотранспорта, принадлежащего храму. Площадь хозяйственной зоны определяется размером зданий и сооружений хозяйственного назначения, количеством автотранспортных средств, определяемым заданием на проектирование, и составляет ориентировочно 15% площади участка. Подъезд грузовых транспортных средств следует предусматривать со стороны хозяйственной зоны храмового комплекса.

На земельных участках храмов следует предусматривать подъездные дороги к главному входу в храм, а также к основным эвакуационным выходам из всех зданий и сооружений, входящих в храмовый комплекс.

Участок приходского храмового комплекса, как правило, огораживается по всему периметру. Ограду рекомендуется выполнять из декоративных металлических решеток высотой 1,5 - 2,0 м. Главный вход следует размещать со стороны подходов и остановок общественного транспорта с ориентацией на вход в храм. При вместимости храма более 300 человек следует предусматривать второй въезд на территорию со стороны хозяйственной зоны. Размеры и устройство калиток в оградах должны обеспечивать беспрепятственный проход для инвалидов на колясках и прихожан преклонного возраста. Высота проема ворот для въезда пожарных автомобилей на храмовую территорию должна быть не менее 4,25 м, а ширина - не менее 3,5 м. Допускается не ограждать земельные участки храмов, расположенных в мемориальных комплексах, а также часовен.

За пределами ограды храмовых комплексов следует предусматривать стоянки автомобилей из расчета 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости храма. Автостоянки легковых автомашин и автобусов, а также остановки общественного транспорта следует располагать на расстоянии, как правило, не далее 50 м от зданий храмов.

Территория храмового комплекса должна быть озеленена не менее 15% площади участка. Подбор цветов рекомендуется производить таким образом, чтобы обеспечить непрерывное цветение в течение всего весенне-летне-осеннего сезона.

#### **Статья 64. Общественно-деловые зоны иных видов (зоны ОД-6)**

Общественно-деловые зоны иных видов определяются органами местного самоуправления по мере необходимости, в случае, если не представляется возможным включить такие объекты в одну из определенных частью 16 настоящими Правилами общественно-деловым зонам.

### **ЧАСТЬ 17. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ. САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ**

#### **Статья 65. Общие сведения**

1. Производственные, коммунально-складские и санитарно-защитные зоны (ПК) предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов специального назначения, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками производственных вредностей, а также для установления санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Санитарно-защитные зоны для объектов, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействиями на среду обитания и здоровье человека, определены настоящими Правилами в соответствии с их санитарной

классификацией предусмотренной санитарными правилами и нормами в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других внешних физических факторов.

3. Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

4. В соответствии с Генеральным планом Добро-Пчельское сельского поселения производственные предприятия I - II класса вредности (ССЗ - 1000м; 500м) на территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение отсутствуют.

Имеющиеся на территории муниципального образования производственные предприятия отнесены к объектам III-V класса вредности (ССЗ – 50 - 300м).

5. Производственные и коммунально-складские зоны включают в себя:

<i>№№ статьи</i>	<i>Код зоны</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
Ст.66	ПК-1	Зоны размещения промышленных, коммунальных и складских объектов
Ст.67	ПК-2	Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) производственных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов специального назначения, иных объектов
Ст.68	ПК-3	Зоны иных видов производственных объектов

#### **Статья 66. Зоны размещения промышленных, коммунальных и складских объектов (ПК-1)**

1. Зоны ПК - 1 выделены для обеспечения правовых условий формирования производственных и коммунально-складских предприятий не выше III класса вредности.

Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

##### **Основные виды разрешенного использования недвижимости**

1) в зонах размещения промышленных, коммунальных и складских объектов III класса вредности (СЗЗ – 300 м):

- скотоводство;
- звероводство;
- птицеводство;
- свиноводство;
- пчеловодство;
- рыбоводство;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- обеспечение сельскохозяйственного производства;
- коммунальное обслуживание;
- склады;
- строительная промышленность;
- легкая промышленность;
- пищевая промышленность;
- объекты гаражного назначения;
- деловое управление;
- магазины;
- ветеринарное обслуживание;
- обслуживание автотранспорта;
- связь;

- земельные участки (территории) общего пользования.

2) в зонах размещения промышленных, коммунальных и складских объектов IV класса вредности (СЗЗ - 100м):

- скотоводство;
- звероводство;
- птицеводство;
- свиноводство;
- пчеловодство;
- рыбоводство;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- обеспечение сельскохозяйственного производства;
- коммунальное обслуживание;
- склады;
- строительная промышленность;
- легкая промышленность;
- пищевая промышленность;
- объекты гаражного назначения;
- деловое управление;
- магазины;
- ветеринарное обслуживание;
- обслуживание автотранспорта;
- связь;
- земельные участки (территории) общего пользования.

3) в зонах размещения промышленных, коммунальных и складских объектов V класса вредности (СЗЗ – 50м):

- скотоводство;
- звероводство;
- птицеводство;
- свиноводство;
- пчеловодство;
- рыбоводство;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- обеспечение сельскохозяйственного производства;
- коммунальное обслуживание;
- склады;
- строительная промышленность;
- легкая промышленность;
- пищевая промышленность;
- объекты гаражного назначения;
- деловое управление;
- магазины;
- ветеринарное обслуживание;
- обслуживание автотранспорта;
- связь;
- земельные участки (территории) общего пользования.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

1) в зонах размещения промышленных, коммунальных и складских объектов III класса вредности (СЗЗ – 300 м):

2) в зонах размещения промышленных, коммунальных и складских объектов IV класса вредности (СЗЗ - 100м):

3) в зонах размещения промышленных, коммунальных и складских объектов V класса вредности (СЗЗ – 50м):

**Условно-разрешенные виды использования**

1) в зонах размещения промышленных, коммунальных и складских объектов III класса вредности (СЗЗ – 300 м):

- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- объекты придорожного сервиса;
- обеспечение научной деятельности;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

2) в зонах размещения промышленных, коммунальных и складских объектов IV класса вредности (СЗЗ - 100м):

- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- объекты придорожного сервиса;
- обеспечение научной деятельности;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

3) в зонах размещения промышленных, коммунальных и складских объектов V класса вредности (СЗЗ – 50м):

- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- объекты придорожного сервиса;
- обеспечение научной деятельности;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ПК-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного

проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.

В случае возникновения необходимости отклонения от предельных параметров минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков, допускается уменьшение минимальных или увеличение максимальных размеров земельных участков при условии соблюдения технических регламентов в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

Максимальный процент застройки – не более 70 %.

#### **Статья 67. Санитарно-защитные зоны производственных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур объектов специального назначения, иных объектов (зоны ПК-2)**

1. Для производственных и коммунально-складских предприятий, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов специального назначения, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками производственных вредностей, в зависимости от мощности, условий осуществления технологического процесса, характера и количества выделяемых в окружающую среду вредных и неприятно пахнущих веществ, создаваемого шума, вибраций, электромагнитных волн радиочастот, ультразвука и других вредных факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на окружающую среду в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов согласно санитарным нормам проектирования на территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение установлены следующие размеры санитарно-защитных зон:

- класса III - 300 м;
- класса IV - 100 м;
- класса V - 50 м.

Санитарно-защитные зоны устанавливаются также для автозаправочных станций, объектов торговли и общественного питания, бань, прачечных, moteлей, гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта.

2. Размеры санитарно-защитных зон (далее также –СЗЗ) от производственных и коммунально-складских предприятий, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов специального назначения, их отдельных зданий и сооружений определяются на основании проектной документации.

Размеры санитарно-защитных зон для автозаправочных станций, объектов торговли и общественного питания, бань, прачечных, moteлей, гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта устанавливаются согласно санитарным нормам.

3. На земельных участках, которые включены в состав санитарно-защитных зон, вводится особый режим их использования.

4. В СЗЗ не допускается размещение:

- объектов для проживания людей;
- образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- спортивных сооружений;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- парков;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- предприятий пищевых отраслей промышленности;
- оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- парков.

5. В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;
- линейные сооружения и объекты на таких сооружениях, в том числе: автомобильные дороги общего пользования, ЛЭП, электроподстанции, газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения территорий промышленных предприятий и санитарно-защитных зон.
- сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

6. Собственники, владельцы, арендаторы промышленных и коммунально-складских предприятий, а также объектов указанных в п. 1 настоящей статьи, от территории которых установлены СЗЗ, собственными силами и средствами (или иным способом) обязаны производить регулярную, не реже одного раза в неделю, уборку территории СЗЗ от мусора и хлама, в т.ч. - окашивать травянистую растительность в весенне-летне-осенний период.

Территории СЗЗ подлежащей уборке определяются «зелеными линиями» в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков), а также в земельных правоустанавливающих документах (решении, постановлении администрации муниципального образования, договоре аренды и т.п.).

«Зеленые линии» не могут быть расположены ближе 50,00 метров от границ промышленных и коммунально-складских предприятий, иных объектов указанных в п. 1 настоящей статьи, от территории которых установлена санитарно-защитная зона.

7. СЗЗ могут быть уменьшены или увеличены исходя из результатов исследования уровня техногенного воздействия на границах санитарно-защитных зон и за их пределами. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется на основании утвержденной в установленном порядке соответствующей проектной документации по решению Главного государственного врача Рязанской области или его заместителя (для предприятий III, IV и V классов вредности).

## **Статья 68. Зоны иных видов производственных объектов (ПК-3)**

Зоны иных видов производственных объектов определяются органами местного самоуправления по мере необходимости, в случае, если не представляется возможным включить такие объекты в одну из определенных частью 17 настоящими Правилами производственным и коммунально-складским зонам.

## **ЧАСТЬ 18. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР СВЯЗИ И ЭНЕРГООБЕСПЕЧЕНИЯ**

### **Статья 69. Общие сведения**

1. Зоны инженерной, транспортной инфраструктур, связи и энергообеспечения отнесены к зонам с особыми условиями использования территорий и предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного, трубопроводного транспорта, энергоснабжения и связи.

2. Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе зон инженерной, транспортной инфраструктур, связи и энергообеспечения только в случае, когда части территорий общего пользования - площадей, улиц, проездов, автомобильных дорог, территорий занятых линейными объектами переведены из состава территорий общего пользования в иные территории (обособленные объекты) в установленном порядке, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Перевод территорий общего пользования в обособленные объекты осуществляется на основании проектов планировки территории.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

3. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

4. Зоны инженерной, транспортной инфраструктур, связи и энергообеспечения муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение включают в себя:

№№ статьи	Код зоны	Наименование территориальных зон
Ст.70	ИТИ-1	Зоны размещения объектов автомобильного транспорта
Ст.71	ИТИ-2	Зоны размещения объектов трубопроводного транспорта
Ст.72	ИТИ-3	Зоны размещения объектов энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики
Ст.73	ИТИ-4	Иные виды зон инженерной и транспортной инфраструктур

#### **Статья 70. Зоны размещения объектов автомобильного транспорта (ИТИ-1)**

1. Зоны ИТИ - 1 выделены для обеспечения правовых условий формирования объектов автомобильного транспорта в пределах границ населенных пунктов.

В пределах таких зон регламенты устанавливаются в соответствии с частью 2 статьи 70 настоящих Правил.

2. Применительно к зонам ИТИ –1, расположенных за пределами границ населенных пунктов, настоящими Правилами регламенты не устанавливаются.

Правовой режим использования таких территорий регулируется федеральным законодательством и законодательством Рязанской области.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>ИТИ-1</b>	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- автомобильный транспорт;</li> <li>- объекты придорожного сервиса;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- склады;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования;</li> <li>- охрана природных территорий;</li> <li>- связь.</li> </ul>
	Вспомогательны е виды разрешенного использования.	



	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- ветеринарное обслуживание;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- магазины.</li> </ul>
--	---	---

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ИТИ-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

### **Статья 71. Зоны размещения объектов трубопроводного транспорта (ИТИ-2)**

1. Зоны ИТИ - 2 выделены для обеспечения правовых условий формирования объектов трубопроводного транспорта, в том числе:

- газопроводы магистральные;
- нефтепроводы;
- нефтепродуктопроводы;
- защитные сооружения (в том числе противопожарные);
- резервуары-накопители;
- перекачивающие и наливные насосные станции;
- лесозащитные полосы объектов трубопроводного транспорта;
- иные объекты и сооружения трубопроводного транспорта.

2. Применительно к зонам ИТИ –2 настоящими Правилами регламенты не устанавливаются. Правовой режим использования таких территорий регулируется федеральным законодательством.

### **Статья 72. Зоны размещения объектов энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики (ИТИ-3)**

1. Зоны ИТИ - 3 выделены для обеспечения правовых условий формирования объектов энергоснабжения и объектов связи в пределах границ населенных пунктов.

В пределах таких зон регламенты устанавливаются в соответствии с частью 2 статьи 72 настоящих Правил.

2. Применительно к зонам ИТИ –3, расположенных за пределами границ населенных пунктов, настоящими Правилами регламенты не устанавливаются.

Правовой режим использования таких территорий регулируется федеральным законодательством и законодательством Рязанской области.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>ИТИ-3</b>	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- связь;</li> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- трубопроводный транспорт;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования</li> </ul>

	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно разрешенные виды использования.	- амбулаторно-поликлиническое обслуживание; - обеспечение внутреннего правопорядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ИТИ-3) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

### **Статья 73. Иные виды зон инженерной и транспортной инфраструктур (ИТИ-4)**

Зоны иных видов зон инженерной и транспортной инфраструктур определяются органами местного самоуправления по мере необходимости, в случае, если не представляется возможным включить такие объекты в одну из определенных частью 18 настоящими Правилами зон инженерной и транспортной инфраструктур.

## **ЧАСТЬ 19. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **Статья 74. Общие сведения**

1. Зоны рекреационного назначения предназначены для:

- а) сохранения существующего природного ландшафта, зелёных массивов, в том числе на прибрежных территориях водных объектов, формирования парков, скверов, бульваров, газонов, цветников и т.п. в целях комфортного проживания жителей муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение;
- б) сохранение и обустройство зон активного и пассивного отдыха на водных объектах;
- в) сохранение и развитие территорий предназначенных для занятий физической культурой и спортом в рекреационных зонах.

2. Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе зон рекреационного назначения только в случае, когда части территорий общего пользования - бульваров, скверов, пляжей, лесных образований, иных видов общественного озеленения переведены из состава территорий общего пользования в иные территории (обособленные объекты) в установленном порядке, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Перевод территорий общего пользования в обособленные объекты осуществляется на основании проектов планировки территории.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного использования объектов недвижимости в зонах рекреационного назначения следует принимать с учетом требований региональных нормативов градостроительного проектирования Рязанской области

РНГП 5.6-2010; РНГП 7.10-2010, а также местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Зоны рекреационного назначения муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение включают в себя:

<i>№№ статьи</i>	<i>Код зоны</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
Ст.75	P-1	Зоны парков, бульваров, скверов, иных видов общественного озеленения
Ст.76	P-2	Зона пляжей
Ст.77	P-3	Зоны рекреационного назначения
Ст.78	P-4	Иные виды рекреационных зон

#### **Статья 75. Зоны парков, бульваров скверов иных видов общественного озеленения (P-1)**

1. Зоны P-1 выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением, а также сохранения и формирования озелененных участков в пределах границ населенных пунктов.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>P-1</b>	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- туристическое обслуживание;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования;</li> <li>- спорт;</li> <li>- природно-познавательный туризм;</li> <li>- развлечения.</li> </ul>
	Вспомогательны е виды разрешенного использования.	
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- санаторная деятельность;</li> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- связь;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- культурное развитие.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (P-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

«Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;

### **Предельно-допустимые минимальные и максимальные параметры застройки территории.**

А) Показатели территорий для размещения объектов туристско-рекреационной инфраструктуры и культурно-досуговых объектов:

- размеры земельных участков определяются по действующим нормативам градостроительного проектирования Рязанской области в зависимости от вместимости объекта;
- максимальный процент застройки участка – 60%;
- плотность застройки не менее 3000 м<sup>2</sup>/га;
- обеспечение величины отступа от красной линии до линии регулирования застройки не менее 5,0 метров;
- обеспечение расстояния между зданиями в соответствии с противопожарными требованиями от 6 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов - 0 метров;
- обеспечение подъезда пожарной техники и путей эвакуации людей при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Б) Показатели территорий объектов массового кратковременного отдыха:

- размеры территории принимаются из расчета не менее 500 кв. м на 1 посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м<sup>2</sup> на одного посетителя;
- площадь участка отдельной зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га.

При числе единовременных посетителей 50 чел./га и более необходимо предусматривать мероприятия по преобразованию пойменного ландшафта в парковый – осуществлять благоустройство с посадкой деревьев.

Показатели размеров озелененных территорий общего пользования территорий с оздоровительными функциями следует устанавливать из расчета 100 м<sup>2</sup> на одно место в оздоровительных учреждениях.

Показатель для расчета размеров территорий речных и озерных пляжей, размещаемых на участках размещения туристско-рекреационной инфраструктуры, пригодных для сельскохозяйственного использования, следует принимать из расчета 5 м<sup>2</sup> на одного посетителя.

### **Статья 76. Зоны пляжей (Р-2)**

В пределах данных зон, градостроительный регламент не распространяется, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

### **Статья 77. Зоны рекреационного назначения (Р-3)**

Зона рекреации включает территории расположенные за границами населенных пунктов. На данной территории допускаются виды использования земельных участков: деятельность по охране и изучению природы, использование лесов, охрана природных территорий, водные объекты, историко-культурная деятельность, курортная деятельность, недропользование, трубопроводный

транспорт, железнодорожный транспорт, автомобильный транспорт, резервные леса, запас, при условии соблюдения технических регламентов и действующего законодательства.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий. На основании действующего законодательства, использование земельных участков в данной территориальной зоне, определяется уполномоченными федеральным, региональным, органами исполнительной власти Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>Р-3</b>	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- туристическое обслуживание;</li> <li>- охота и рыбалка;</li> <li>- причалы для маломерных судов;</li> <li>- поля для гольфа или конных прогулок;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования;</li> <li>- спорт;</li> <li>- природно-познавательный туризм;</li> <li>- развлечения.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;</li> <li>- овощеводство;</li> <li>- выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур;</li> <li>- садоводство;</li> <li>- выращивание льна и конопли;</li> <li>- научное обеспечение сельского хозяйства;</li> <li>- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;</li> <li>- питомники.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (Р-3) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;

### **Предельно-допустимые минимальные и максимальные параметры застройки территории.**

А) Показатели территорий для размещения объектов туристско-рекреационной инфраструктуры и культурно-досуговых объектов:

- размеры земельных участков определяются по действующим нормативам градостроительного проектирования Рязанской области в зависимости от вместимости объекта;
- максимальный процент застройки участка – 60%;
- плотность застройки не менее 3000 м<sup>2</sup>/га;
- обеспечение величины отступа от красной линии до линии регулирования застройки не менее 5,0 метров;
- обеспечение расстояния между зданиями в соответствии с противопожарными требованиями от 6 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов - 0 метров;
- обеспечение подъезда пожарной техники и путей эвакуации людей при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Б) Показатели территорий объектов массового кратковременного отдыха:

- размеры территории принимаются из расчета не менее 500 кв. м на 1 посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м<sup>2</sup> на одного посетителя;
- площадь участка отдельной зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га.

При числе единовременных посетителей 50 чел./га и более необходимо предусматривать мероприятия по преобразованию пойменного ландшафта в парковый – осуществлять благоустройство с посадкой деревьев.

Показатели размеров озелененных территорий общего пользования территорий с оздоровительными функциями следует устанавливать из расчета 100 м<sup>2</sup> на одно место в оздоровительных учреждениях.

Показатель для расчета размеров территорий речных и озерных пляжей, размещаемых на участках размещения туристско-рекреационной инфраструктуры, пригодных для сельскохозяйственного использования, следует принимать из расчета 5 м<sup>2</sup> на одного посетителя.

### **Статья 78. Иные виды зон рекреационного назначения (Р-4)**

Иные виды зон рекреационного назначения определяются органами местного самоуправления по мере необходимости, в случае, если не представляется возможным включить такие объекты в одну из определенных частью 19 настоящими Правилами зонам рекреационного назначения.

## **ЧАСТЬ 20. ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

### **Статья 79. Общие сведения**

1. Зоны особо охраняемых территорий (ООТ) предназначены для размещения объектов предусмотренных в соответствии со специальными требованиями существующего законодательства.

2. Согласно градостроительному законодательству Российской Федерации в зонах особо охраняемых территорий, в состав которых входят объекты культурного наследия (памятники

истории и культуры) народов Российской Федерации, земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), земли государственного лесного фонда, земли государственного водного фонда регламенты не устанавливаются.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Правительства Рязанской области, уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с законодательством.

4. На территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение земли, относящиеся к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации не зарегистрированы.

5. Зоны особо охраняемых территорий муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение включают в себя:

<i>№№ статьи</i>	<i>Код зоны</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
Ст.80	ООТ-1	Зоны размещения объектов государственного водного фонда
Ст.81	ООТ-2	Зоны размещения объектов государственного лесного фонда
Ст.82	ООТ-3	Иные виды зон особо охраняемых территорий

#### **Статья 80. Зоны размещения объектов государственного водного фонда (ООТ-1)**

1. Зоны размещения объектов государственного водного фонда ООТ-1 выделены для обеспечения правовых условий формирования таких зон, являющихся важнейшим компонентом окружающей природной среды, основой жизни и деятельности населения проживающего на территории муниципального образования, обеспечивающие его экономическое, социальное, экологическое благополучие, существование животного и растительного мира, а также защиты водных объектов от загрязнения, засорения и истощения, предотвращения или ликвидации вредного воздействия вод, сохранения биологического разнообразия водных экосистем.

3. На территории поселения имеются объекты, относящиеся, в соответствии с водным законодательством РФ, к государственным водным объектам общего пользования (реки, ручьи, озера, болота, каналы и т.п.) и обособленные водные объекты (пруды), находящиеся в собственности граждан и (или) юридических лиц.

4. С целью охраны, в соответствии законодательством, на такие объекты распространяется особый режим их использования.

В зонах размещения водных объектов и прилегающим к ним территориям запрещается размещать объекты являющиеся источниками загрязнения, с которых осуществляется сброс или иное поступление в водные объекты вредных веществ, ухудшающих качество поверхностных и подземных вод, ограничивающих их использование, а также негативно влияющих на состояние дна и берегов водных объектов.

Места строительства (размещения) хозяйственных и других объектов, влияющих на состояние водных объектов в водоохранных зонах, определяются по согласованию с федеральным органом исполнительной власти в области управления использованием и охраной водного фонда, с федеральными органами исполнительной власти в области охраны окружающей природной среды, другими федеральными органами исполнительной власти в области управления использованием и охраной природных ресурсов, с федеральным органом исполнительной власти в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством Российской Федерации

Санитарно-гигиеническое состояние некоторых водотоков на территории муниципального образования не достаточно отвечает требованиям, предъявляемым к водоемам рекреационного водопользования. Поэтому чрезвычайно важным мероприятием по охране поверхностных вод является организация водоохранных зон и прибрежных защитных полос.

Минимальная ширина прибрежных защитных полос вдоль берега водных объектов, в зависимости от угодий, прилегающих к водотоку, крутизны склонов и т.п. определяется соответствующим проектом и может составлять от 15 до 50 метров.

5. В территориальных зонах размещения объектов государственного водного фонда ООТ-1 настоящими Правилами регламенты не устанавливаются и регулируются законодательством Российской Федерации и законодательством Рязанской области путем установления правовых основ использования и охраны водных объектов.

### **Статья 81. Зоны размещения объектов государственного лесного фонда (ООТ-2)**

1. Зоны размещения объектов государственного лесного фонда ООТ-2 выделены для обеспечения правовых условий рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала.

К участкам лесного фонда относятся участки леса, а также участки лесных земель, не покрытых лесной растительностью, и участки нелесных земель.

Границы участков лесного фонда должны быть обозначены в натуре с помощью лесохозяйственных знаков и (или) указаны в планово-картографических материалах (лесных картах).

2. С целью охраны, в соответствии законодательством, на такие объекты распространяется особый режим их использования.

3. В территориальных зонах лесного фонда ООТ-2 настоящими Правилами регламенты не устанавливаются.

Отношения в зонах размещения объектов лесного фонда регулируются лесным и земельным законодательством Российской Федерации путем установления правовых основ использования и охраны таких земель.

Отношения в области использования, охраны, защиты и воспроизводства древесно-кустарниковой растительности, не включенной в лесной фонд и в леса, не входящие в лесной фонд, регулируются, кроме того, гражданским законодательством.

### **Статья 82. Иные виды зон особо охраняемых территорий, (ООТ-3)**

Иных виды зон особо охраняемых территорий ООТ-3 определяются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Правительства Рязанской области, уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральным законодательством.

## **ЧАСТЬ 21. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **Статья 83. Общие сведения**

1. К зонам сельскохозяйственного использования отнесены территории сельскохозяйственных угодий предназначенные для ведения сельского хозяйства.

2. Зоны сельскохозяйственного использования муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение включают в себя:

<i>№№ статьи</i>	<i>Код зоны</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
Ст.84	СХ-1	Зоны размещения территорий сельскохозяйственного использования
Ст.85	СХ-2	Зоны размещения земель сельскохозяйственного назначения
Ст.86	СХ-3	Зоны размещения объектов сельскохозяйственного производства
Ст.87	СХ-4	Иные виды зон сельскохозяйственного использования

### **Статья 84. Зоны размещения территорий сельскохозяйственного использования (СХ-1)**

Зоны СХ-1, расположены в пределах границ (черты) населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение, предназначены для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосов, пастбищ, залежи и пр.), а также многолетних насаждений (садов, ягодников питомников и т.п.).



Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
СХ-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечение сельскохозяйственного производства;</li> <li>- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;</li> <li>- обеспечение сельскохозяйственного производства;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства;</li> <li>- ведение огородничества;</li> <li>- ведение садоводства;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- магазины.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (СХ-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения огородничества – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения огородничества – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения садоводства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения садоводств – 1500 кв.м.;

Параметры застройки садовых и дачных участков принимать в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения».

## Статья 85. Зоны размещения земель сельскохозяйственного назначения (СХ-2)

1. Зоны СХ-2, расположены за пределами границ (черты) населенных пунктов, предназначены для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи и пр.), а также многолетних насаждений (садов, ягодников, питомников и т.п.), обеспечивающие их инфраструктуру, предотвращение их занятия другими видами деятельности, ведения личного подсобного хозяйства до изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом развития территории муниципального образования.

На данной территории допускаются виды использования земельных участков: сельскохозяйственное использование, специальная деятельность, запас, при условии соблюдения технических регламентов и действующего законодательства.

<b>Основные виды разрешённого использования</b>	<b>Условно-разрешённые виды использования</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;</li> <li>- овощеводство;</li> <li>- выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур;</li> <li>- садоводство;</li> <li>- выращивание льна и конопли;</li> <li>- научное обеспечение сельского хозяйства;</li> <li>- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;</li> <li>- питомники.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- специальная деятельность;</li> <li>- запас.</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>	

Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. На основании действующего законодательства, использование земельных участков в данной территориальной зоне, определяется уполномоченными федеральным, региональным, органами исполнительной власти Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

### Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.

## **Статья 86. Зоны размещения объектов сельскохозяйственного производства (зоны СХ-3)**

Зоны СХ-3 предназначены для формирования сельскохозяйственных предприятий и складских объектов с/х назначения, расположенных на межселенных территориях. Допускаются некоторые коммерческие услуги, а также оптовая торговля и широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих сельскохозяйственную деятельность.

Зона СХ - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования сельскохозяйственных зданий, строений, сооружений и их комплексов I - V класса вредности, деятельность которых связана с наличием на их территориях шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

А) Для объектов и их комплексов I –III класса вредности настоящими Правилами установлены следующие регламенты:

### **Основные виды разрешённого использования**

- скотоводство;
- свиноводство;
- птицеводство;
- звероводство;
- рыбоводство;
- научное обеспечение сельского хозяйства;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- питомники;
- обеспечение сельскохозяйственного производства;
- склады;
- земельные участки (территории) общего пользования.

### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- коммуникации, необходимые для использования сельскохозяйственных объектов;
- временные парковки и стоянки автомобильного транспорта;
- площадки для сбора мусора.

### **Условно-разрешённые виды использования:**

- лесные плантации;
- объекты придорожного сервиса;
- магазины.

Б) Для объектов и их комплексов IV и V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения допускается некоторый спектр коммерческих услуг, сопровождающих сельскохозяйственную производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Для объектов и их комплексов IV и V класса вредности настоящими Правилами установлены следующие регламенты:

### **Основные виды разрешённого использования**

- скотоводство;
- свиноводство;
- птицеводство;
- звероводство;
- рыбоводство;
- научное обеспечение сельского хозяйства;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- питомники;
- обеспечение сельскохозяйственного производства;
- склады;

- земельные участки (территории) общего пользования.

#### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- коммуникации, необходимые для использования сельскохозяйственных объектов;
- временные парковки и стоянки автомобильного транспорта;
- площадки для сбора мусора.

#### **Условно-разрешённые виды использования:**

- лесные плантации;
- объекты придорожного сервиса;
- магазины;
- ветеринарное обслуживание;
- связь.

### **Статья 87. Иные виды зон сельскохозяйственного использования (зоны СХ-4)**

Иные виды зон сельскохозяйственного использования определяются органами местного самоуправления по мере необходимости, если не представляется возможным включить такие объекты в одну из определенных частью 21 настоящими Правилами зоны сельскохозяйственного использования.

## **ЧАСТЬ 22. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **Статья 88. Общие сведения**

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения сооружений и комплексов источников водоснабжения, водоотведения, территорий занятые кладбищами, крематориями, режимными объектами, муниципальными котельными и инженерно-распределительными установками, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах специального назначения следует принимать с учетом требований региональных нормативов градостроительного проектирования Рязанской области РНГП 6.10-2010, а также местных нормативов градостроительного проектирования

3. Зоны специального назначения включают в себя:

<i>№№ статьи</i>	<i>Код зоны</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
Ст.89	СН-1	Зоны размещения водозаборных объектов и сооружений
Ст.90	СН-2	Зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, мемориальными парками
Ст.91	СН-3	Зона очистных сооружений бытовых стоков
Ст.92	СН-4	Зоны размещения муниципальных свалок и пунктов приема бытовых отходов
Ст.93	СН-5	Иные виды зон специального назначения

### **Статья 89. Зоны размещения водозаборных объектов и сооружений (зоны СН-1)**

Зоны размещения водозаборных объектов и сооружений выделены для обеспечения правовых условий использования территорий под размещение объектов и их комплексов подземных источников водоснабжения и водопроводных (водоочистных) сооружений.

В указанных зонах разрешается размещение зданий, строений, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

#### **Основные виды разрешённого использования**

- общее пользование водными объектами;
- специальное пользование водными объектами;

- земельные участки (территории) общего пользования;
- коммунальное обслуживание.

**Условно-разрешённые виды использования:**

- инженерные сети;
- подъезды и площади для обслуживания водозаборных и водоочистных сооружений;
- ограждения территорий водозаборных и водоочистных сооружений;
- газоны, цветники;
- деревья, кустарники;
- недропользование;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях.

**Виды запрещенного использования**

- котельные, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты и другие инженерно-технические объекты, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон;
- авиационно-химические работы;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

**Статья 90. Зоны, занятые кладбищами, крематориями скотомогильниками мемориальными парками (зоны СН-2)**

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>СН-2</b>	Основные виды разрешенного использования.	- ритуальная деятельность; - специальная деятельность; - земельные участки (территории) общего пользования.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	- религиозное использование; - бытовое обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (СН-2) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

**Статья 91. Зона очистных сооружений бытовых стоков (зоны СН-3)**

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>СН-3</b>	Основные виды разрешенного использования.	- коммунальное обслуживание.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	- бытовое обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (СН-3) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

**Статья 92. Зоны размещения муниципальных свалок и пунктов приема бытовых отходов (зоны СН-4)**

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>СН-4</b>	Основные виды разрешенного использования.	- специальная деятельность; - коммунальное обслуживание.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	- бытовое обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (СН-4) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

**Статья 93. Иные виды зон специального назначения, (СН-5)**

Зоны иных видов специального назначения СН-5 определяются органами местного самоуправления по мере необходимости, если не представляется возможным включить такие объекты в одну из определенных частью 22 настоящими Правилами зонам специального назначения.

**ЧАСТЬ 23. ИНЫЕ ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

**Статья 94. Общие сведения**

Иные виды территориальных зон определяются органами местного самоуправления муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение при необходимости, в

случае, если какую-либо территориальную зону невозможно отнести к предусмотренным настоящими Правилами зонам.

## **РАЗДЕЛ VII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

### **ЧАСТЬ 24. СВОДНАЯ КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### **Статья 95. Сводная карта градостроительного зонирования территории муниципального образования– Добро-Пчельское сельское поселение**

1. На Сводной карте градостроительного зонирования территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение в соответствии с Генеральным планом Добро-Пчельское сельского поселения установлены границы территориальных зон, перечень которых приведен ниже.

Сводный перечень территориальных зон муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение



Код зоны	Наименование территориальных зон
	<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>
Ж-1	Зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками с содержанием домашнего скота и птицы
	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>
ОД-1	Зоны административного, торгового и культурно-бытового обслуживания
ОД-2	Зоны учреждений образования, науки и социального обеспечения
ОД-3	Зоны размещения учреждений здравоохранения
ОД-4	Зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
ОД-5	Зоны объектов религиозного назначения
	<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ. САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ</b>
ПК-1	Зоны размещения промышленных, коммунальных и складских объектов
ПК-2	Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) производственных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов специального назначения, иных объектов
	<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, СВЯЗИ И ЭНЕРГООБЕСПЕЧЕНИЯ</b>
ИТИ-1	Зоны размещения объектов автомобильного транспорта в пределах населенных пунктов
ИТИ-2	Зоны размещения объектов трубопроводного транспорта
ИТИ-3	Зоны размещения объектов энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики
	<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
Р-1	Зоны парков, бульваров, скверов, иных видов общественного озеленения
Р-2	Зоны пляжей
Р-3	Зоны рекреационного назначения
	<b>ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ</b>
ООТ-1	Зоны размещения объектов государственного водного фонда
ООТ-2	Зоны размещения объектов государственного лесного фонда
	<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>
СХ-1	Зоны размещения территорий сельскохозяйственного использования
СХ-2	Зоны размещения земель сельскохозяйственного назначения
СХ-3	Зоны размещения объектов сельскохозяйственного производства
	<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
СН-1	Зоны размещения водозаборных объектов и сооружений
СН-2	Зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, мемориальными парками
СН-3	Зона очистных сооружений бытовых стоков
СН-4	Зоны размещения муниципальных свалок и пунктов приема бытовых отходов

2. Границы территориальных зон установлены по:

- границам территорий населенных пунктов;
- границам земельных участков;
- линейным сооружениям;
- естественным границам природных объектов;
- границам сельскохозяйственных угодий;
- границам лесных угодий;
- иным характерным особенностям.

3. Сводная карта градостроительного зонирования территории муниципального образования - Добро-Пчельское сельское поселение, на которой отображены границы зон, разработана в масштабе 1:15 000 (Приложение 1).

**Статья 96. Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение**

1. Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение совмещена со Сводной картой зон градостроительного зонирования территории муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий установлены согласно законодательству Российской Федерации и в соответствии с нормативными требованиями.

Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон.

Каких-либо ограничений в использовании территории муниципального образования с точки зрения наличия объектов культурного наследия нет.

3. К зонам с особыми условиями использования территорий муниципального образования – Добро-Пчельское сельское поселение отнесены:

- территории, относящиеся к государственному водному фонду;
- территории, относящиеся к государственному лесному фонду;
- зоны специального назначения - территории городских кладбищ, очистных и водозаборных сооружений;
- зоны, занятые линейными объектами.

Санитарно-защитные зоны промышленных, коммунально-складских и сельскохозяйственных предприятий также входят в систему ограничений использования территории поселения. Такие территории могут быть задействованы исключительно в соответствии с санитарными и иными нормативными требованиями.

2. Каких-либо планировочных ограничений использования территории поселения в градостроительных прогнозах и программах, предусмотренных в Схеме территориального планирования Рязанской области и Схеме территориального планирования Захаровского муниципального района, не предусмотрено.