



Общество с ограниченной ответственностью
«Архстройпроект»

ИНН 4501142772

ОГРН 1084501006842

СРО №0563.03-2010-4501142772-П-123

НП «СРО «Союз проектных организаций Южного Урала»

Лицензия № МКРФ 02206 от 19.01.2015г., выдана

Министерством культуры РФ

Сертификат соответствия требованиям системы добровольной
сертификации негосударственных экспертных организаций и

экспертов №0110-15 от 24.03.2015г.

НП «Партнерствосудебныхэкспертов»

г. Курган, ул. К. Мяготина, 117/VI
www.asp45.ru

тел.8(3522)46-64-35, 22-80-25
e-mail: asp45@mail.ru

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЫЧЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО СОВЕТА
КЕТОВСКОГО РАЙОНА
КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ
ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
ПРОЕКТ**

Часть I

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

Генеральный директор

А.И. Александров

Главный инженер проекта

Ю.М. Ковалев

Главный архитектор проекта

Е.А. Евсикова

Юрист

О.И. Ковалева

г. Курган
2017 год

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....	4
Глава I. Общие положения.....	4
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.....	4
Статья 2. Сфера применения и цели введения Правил землепользования и застройки.....	14
Статья 3. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории сельсовета.....	16
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	16
Глава II. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу настоящих Правил.....	17
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	17
Статья 6. Использование земельных участков и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам.....	18
Статья 7. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	18
Статья 8. Ответственность за нарушение Правил.....	19
Глава III. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	19
Статья 9. Градостроительное зонирование территории. Порядок установления территориальных зон и градостроительных регламентов.....	19
Статья 10. Компетенция Сычевской сельской Думы Сычевского сельсовета в области землепользования и застройки.....	22
Статья 11. Полномочия Администрации Сычевского сельсовета в области землепользования и застройки.....	22
Статья 12. Комиссия по землепользованию и застройке на территории Сычевского сельсовета Кетовского района Курганской области.....	23
Статья 13. Полномочия Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки в области организации и проведения публичных слушаний.....	24
Глава IV. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	25
Статья 14. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	25
Статья 15. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования.....	26
Глава V. Подготовка документации по планировке территории Администрацией Сычевского сельсовета	26
Статья 16. Назначение и виды документации по планировке территории.....	26
Статья 17. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Главы Сычевского сельсовета.....	28
Статья 18. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территорий.....	29
Статья 19. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения	30
Глава VI. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	31
Статья 20. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	31
Статья 21. Публичные слушания по проекту Правил.....	31
Статья 22. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.....	32
Статья 23. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	33
Статья 24. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории.....	34
Глава VII. Внесение изменений в Правила.....	35
Статья 25. Порядок внесения изменений в Правила.....	35
Статья 26. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила.....	37

Глава VIII. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава муниципальных земель	37
Статья 27. Основы землепользования на территории Сычевского сельсовета	37
Статья 28. Общий порядок предоставления земельных участков из земель муниципальной собственности на территории Сычевского сельсовета	37
Статья 29. Цена продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Сычевского сельсовета.....	39
Статья 30. Случаи предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Сычевского сельсовета, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно	40
Статья 31. Случаи предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Сычевского сельсовета, в аренду на торгах и без проведения торгов.....	41
Глава IX. Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, установление публичных сервитутов	45
Статья 32. Общие положения изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд	45
Статья 33. Установление публичных сервитутов на земельные участки.....	46
Статья 34. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд.....	46
Глава X. Регулирование использования территорий Сычевского сельсовета.....	46
Статья 35. Территории общего пользования.....	46
Статья 36. Внутриквартальные территории районов многоквартирной застройки	47
Статья 37. Внутриквартальные территории районов индивидуальной застройки.....	47
Глава XI. Организация застройки на территории Сычевского сельсовета. Ответственность за нарушение Правил.....	48
Статья 38. Основные принципы организации застройки территории Сычевского сельсовета	48
Статья 39. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство	49
Статья 40. Вынос осей зданий, сооружений на местности	49
Статья 41. Контроль за осуществлением застройки на территории Сычевского сельсовета со стороны Администрации Сычевского сельсовета	49
Статья 42. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства	50
Статья 43. Ответственность за нарушения Правил	50

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

Глава I. Общие положения

Правила землепользования и застройки муниципального образования Сычевского сельского совета Кетовского района Курганской области (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом органа местного самоуправления. Основанием для разработки Правил являются Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Закон Курганской области от 7 декабря 2011 года № 91 (ред. от 01.03.2017 № 2) «О градостроительной деятельности в Курганской области». Также при разработке учтены положения нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны и использования культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов, регулирующие отношения в сфере градостроительства.

Порядок подготовки и утверждения проекта Правил устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

При разработке проекта Правил использованы:

- 1) Цифровая топографическая карта территории Сычевского сельского совета Кетовского района Курганской области, М 1:10000;
- 2) Генеральный план территории Сычевского сельсовета Кетовского района Курганской области (основной чертеж), М 1:10000;
- 3) Генеральный план территории села Сычево, п.с.т. Логовушка, Сычевского сельсовета Кетовского района Курганской области, М 1:5000;
- 4) Кадастровые планы территории Сычевского сельского совета Кетовского района Курганской области, предоставленные органами кадастрового учета по запросам органов местного самоуправления муниципального образования Сычевского сельсовета Кетовского района Курганской области;
- 5) Стратегия социально-экономического развития Кетовского района;
- 6) Схема территориального планирования Кетовского района.

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

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

Баланс озелененной территории – соотношение площадей, занятых под насаждениями, дорогами, площадками, сооружениями или отведенных под различные функциональные зоны;

Береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования определяется расчетным методом в соответствии с требованиями Водного кодекса Российской Федерации;

Благоустройство территории – комплекс мероприятий по инженерной подготовке и обеспечению безопасности, озеленению, устройству покрытий, освещению, размещению малых архитектурных форм и объектов монументального искусства;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства по видам: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды

разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

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

Водоохранные зоны – территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) рек, ручьев, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

Вспомогательные виды разрешенного использования – виды использования, не являющиеся самостоятельными и допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам разрешенного использования и осуществляемые совместно с ними. Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования;

Высота здания (архитектурная) - одна из основных характеристик здания, определяемая количеством этажей или вертикальным линейным размером от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапет плоской кровли; карниз, конек или фронтон скатной крыши; купол; шпиль; башня, которые устанавливаются для определения высоты при архитектурно-композиционном решении объекта в окружающей среде;

Высота здания (жилого дома) определяется расстоянием от планировочной отметки уровня земли до верхней высотной отметки поверхности козырька над парапетом (парапетами) продольных стен плоской кровли, или до верхнего ребра (конька, шпиля) поверхностей сопрягаемых скатов кровельного покрытия скатной кровли;

Гараж – здания, предназначенные для длительного хранения, парковки, технического обслуживания автомобилей;

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

Градостроительное зонирование – установление границ территориальных зон с регламентами их использования по функциональному назначению, параметрам застройки и ландшафтной организации;

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях

подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия); используется при разработке проектной документации для строительства, выдаче разрешения на строительство, выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

Градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

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

Жилой дом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий 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;

Жилой дом индивидуальный – дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей;

Жилой дом малоэтажный многоквартирный – дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный;

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

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

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

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

Зона охраняемого объекта - территория (акватория), в границах которой, в соответствии с федеральным законодательством, устанавливаются особые условия ее использования;

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

Зоны охраны объектов культурного наследия – территория, в пределах которой в целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. На этих территориях в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

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

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

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

Карта градостроительного зонирования – графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты;

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

Коэффициент озеленения – отношение территории земельного участка, которая должна быть занята зелеными насаждениями, ко всей площади участка (в процентах);

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 (линейные объекты);

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

Маломобильные группы населения – люди, испытывающие затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуги, необходимой информации или при ориентировании в пространстве;

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

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

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

Недвижимое имущество (недвижимость) - права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп. вступ. в силу с 01.01.2017), - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы;

Незастроенный участок земли (свободный участок) – участок, на котором или под которым не расположены объекты недвижимости;

Нестационарные торговые объекты - торговые объекты, не являющиеся объектами недвижимости, представляющие из себя сооружения или конструкции без колес и без функции постоянного перемещения;

Новое строительство регламентируется по функциональному назначению, приемам застройки по высоте, протяженности и масштабности зданий, по характеру озеленения, приемам благоустройства и другим показателям, которые устанавливаются в описании режима использования зоны;

Нормативы градостроительного проектирования - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1, 3 и 4 статьи 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, населения Сычевского сельского совета и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения Сычевского сельского совета;

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

Общественные интересы в области градостроительной деятельности - интересы

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

Общественно-деловая зона – предназначена для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам;

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;

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

Объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления города Кургана полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом Курганской области, уставом муниципального образования Сычевского сельского совета и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Сычевского сельского совета;

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

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

Объекты электросетевого хозяйства – линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование;

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

Озелененные территории – часть территории природного комплекса, на которой располагаются искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты – парк, сад, сквер, бульвар; застроенные территории жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения, в пределах которой часть поверхности занята растительным покровом;

Озелененная территория общего пользования – озелененная территория,

предназначенная для различных форм отдыха. К ней относятся парки, сады, скверы и т.д.;

Озелененная территория ограниченного использования – озелененная территория лечебных, детских учебных и научных учреждений, промышленных комплексов, жилых кварталов;

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

Основные виды разрешенного использования - виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости. Основным вид разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования;

Отступ постройки - расстояние между границей участка и стеной здания;

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

Охранная зона газораспределительной сети - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном Правительством РФ, вдоль трассы газопроводов и вокруг других объектов данной системы газоснабжения в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения. Охранные зоны газораспределительной сети определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. На указанных земельных участках при их хозяйственном использовании не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Не разрешается препятствовать организации - собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;

Охраняемые объекты – здания, строения, сооружения, прилегающие к ним земельные участки (водные объекты), территории (акватории), защита которых осуществляется органами государственной охраны в целях обеспечения безопасности объектов государственной охраны; здания, строения, сооружения, находящиеся в оперативном управлении органов государственной охраны, а также земельные участки, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании органов государственной охраны;

Парковка (парковочное место) – специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся, в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или

мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

Планировочная отметка земли - уровень земли на границе отмотки;

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

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

Полоса отвода автомобильной дороги - земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса;

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

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

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

Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов, которые предусмотрены соответственно схемами и программами развития единой национальной (общероссийской) электрической сети на долгосрочный период, генеральной схемой размещения объектов электроэнергетики, федеральной программой газификации, соответствующими межрегиональными, региональными программами газификации, схемами теплоснабжения, схемами водоснабжения и водоотведения, территориальными схемами в области обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами. Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются Администрацией Сычевского сельского совета на основании утвержденных в порядке, установленном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, генерального плана Сычевского сельского совета и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с потребностями в строительстве объектов капитального строительства и соответствующие установленным требованиям надежность, энергетическую эффективность указанных систем, снижение негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека и повышение качества поставляемых для потребителей товаров, оказываемых услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения

и водоотведения, а также услуг по обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных отходов;

Прибрежные защитные полосы – территории в границах водоохранных зон, на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

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

Публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Разрешение на строительство - документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

Рекреационные зоны – земельные участки, используемые для отдыха граждан и туризма, в том числе занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами;

Санитарно-защитная зона – специальная территория с особым режимом использования расположенная между предприятием (объектом) и ближайшими жилыми,

общественными зданиями, а также ландшафтно-рекреационными зонами, зонами отдыха. Эти зоны создаются также с целью защиты населения от влияния вредных производственных факторов;

Сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых инженерных сетей и коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. В зависимости от круга лиц, сервитуты могут быть частными или публичными. В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными;

Сквер – озелененная территория общего пользования небольшого размера, являющаяся элементом оформления площади, общественного центра, магистрали, используемая для кратковременного отдыха и пешеходного транзитного движения;

Территориальные зоны - зоны, для которых в данных правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

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

Условно разрешенный вид использования земельного участка – вид использования земельного участка, для которого обязательно получение соответствующего разрешения, связанного с процедурой проведения публичных слушаний;

Условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства – вид использования объекта капитального строительства, для которого обязательно получение соответствующего разрешения, связанного с процедурой проведения публичных слушаний;

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

Хозяйственные постройки - сарай, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы, мусоросборники, в том числе строения для содержания домашнего скота и птицы, используемые исключительно для личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

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

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

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

1. Настоящие Правила распространяются на всю территорию Сычевского сельского совета Кетовского района Курганской области (далее – Сычевского сельсовета) в пределах административных границ сельсовета, включая населенные пункты сельского совета.

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

- село Сычево;
- поселок сельского типа Логовушка.

Административным центром Сычевского сельсовета является село Сычево.

2. Правила разработаны для осуществления следующих целей:

а) создания условий для устойчивого развития территории Сычевского сельсовета, реализации планов и программ развития сельского поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

б) создания условий для планировки территории Сычевского сельсовета;

в) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

г) создания благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулируемыми и контролирующими градостроительную деятельность на территории Сычевского сельсовета вне зависимости от организационно - правовых сфер, форм собственности и гражданства.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

– утвержденными Генеральным планом Сычевского сельсовета и документацией по планировке территорий;

– техническими регламентами и положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

– иными нормативными правовыми актами Курганской области и Сычевского сельсовета по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

5. К градостроительным отношениям применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности.

Правила являются основанием для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

6. Настоящие Правила содержат три части:

– Часть I - «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»;

– Часть II - «Карты градостроительного зонирования»;

– Часть III - «Градостроительные регламенты».

Часть I - "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений" - представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

– регулирование землепользования и застройки территории Сычевского сельсовета органами местного самоуправления Сычевского сельсовета;

– изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

– подготовку документации по планировке территории органами местного самоуправления Сычевского сельсовета;

– проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

– внесение изменений в Правила;

– регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

Часть II - "Карта градостроительного зонирования" - представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории.

Часть III - "Градостроительные регламенты" - содержит перечень видов разрешенного использования земельных участков, в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в которых указываются:

– виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, установленного применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории строгого регулирования застройки могут включать требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства. Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства включают: требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки.

– ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Сычевского сельсовета Кетовского района Курганской области, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

8. Правила землепользования и застройки утверждаются Сычевской сельской Думой. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний. Обязательным приложением к проекту Правил, подготовленному применительно к территории исторического поселения регионального значения, кроме указанных

обязательных приложений, является документ, подтверждающий согласование проекта Правил отделом учёта и охраны объектов культурного наследия Управления культуры Курганской области.

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

1. На территории Сычевского сельсовета градостроительную деятельность могут осуществлять:

- 1) федеральные органы государственной власти;
- 2) органы государственной власти Курганской области;
- 3) органы местного самоуправления Кетовского района;
- 4) органы местного самоуправления Сычевского сельсовета;
- 5) юридические лица;
- 6) физические лица.

2. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые, в соответствии с действующим Земельным и Градостроительным законодательствами, осуществляют свою деятельность в целях:

1) нового строительства, реконструкции и осуществления действий по формированию земельных участков;

2) в условиях владения земельными участками, иными объектами недвижимости, при осуществлении их текущего использования, а также в целях подготовки проектной документации и осуществления в соответствии с ней строительства, реконструкции, иных изменений недвижимости;

3) переоформления одного вида, ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе оформления земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформления права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды;

4) возведения строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в аренду посредством торгов в форме аукционов или конкурсов;

5) разделения (размежевания) территории сложившейся застройки на земельные участки;

6) осуществления иных действий, связанных с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

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

1) публикации Правил на информационных стендах Администрации Сычевского сельсовета;

2) создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в Администрации Сычевского сельсовета, предоставления Правил в библиотеку Сычевского сельсовета;

3) размещения на официальном сайте Администрации Сычевского сельсовета в сети «Интернет» (при наличии);

4) обеспечения возможности предоставления по письменным обращениям физических и юридических лиц сведений о градостроительных регламентах,

характеризующих условия землепользования и застройки земельных участков и иных элементов планировочной структуры (Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности - ИСОГД). Предоставление сведений ИСОГД осуществляется на платной основе.

3. Граждане Сычевского сельсовета вправе высказывать свои предложения при принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством участия в публичных слушаниях.

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

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Настоящие Правила начинают действовать с момента официального опубликования решения Сычевской сельской Думы об их утверждении.

2. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Сычевского сельсовета по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

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

6. Земельный участок или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования, установленных для конкретной территориальной зоны;

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

7. Указанные в пункте 6 настоящей статьи земельные участки или объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

Федеральным законом может быть наложен запрет на использование несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, в случае, если их дальнейшее использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

8. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

9. Объекты капитального строительства получают статус несоответствующих градостроительным регламентам настоящих Правил на основании Постановления Администрации Сычевского сельсовета.

10. Строительство новых объектов может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Статья 6. Использование земельных участков и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до внесения изменений в настоящие Правила и ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения изменений Правила, а также земельные участки и объекты капитального строительства, размещённые в зонах с особыми условиями использования, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленных требований федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют не соответствующие одновременно настоящим Правилам и техническим регламентам объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, или для окружающей среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами и другим требованиям законодательства Российской Федерации, Курганской области, Сычевского сельсовета.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 статьи 6 настоящих Правил.

4. Объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, а также строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами, поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

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

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться в комиссию по землепользованию и застройке Администрации Сычевского сельсовета (далее – Комиссия) за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного

земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

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

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

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

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

Статья 8. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Глава III. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 9. Градостроительное зонирование территории. Порядок установления территориальных зон и градостроительных регламентов

1. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли, расположенные в границах Сычевского сельсовета, относятся к следующим категориям:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Порядок использования земель на территории Сычевского сельсовета в пределах

черты населенных пунктов определяется в соответствии с градостроительным зонированием территории.

Градостроительное зонирование выполнено с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования (Генеральном плане).

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

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.

Территориальные зоны на карте градостроительного зонирования перекрывают всю территорию Сычевского сельсовета.

Правилами определяются границы и устанавливаются градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

2. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

3. При подготовке правил землепользования и застройки и внесении изменений в них границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;

3) определенных настоящими правилами территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

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

4. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) границам муниципальных образований;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

2. Для каждой территориальной зоны установлены градостроительные регламенты.

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальной зоны и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной

зоне земельные участки и объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

7. Градостроительное зонирование территории Сычевского сельсовета установлено следующими видами территориальных зон:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны инженерной инфраструктуры;
- рекреационные зоны;
- зоны специального назначения.
- иные виды территориальных зон (зоны с особыми условиями использования территории).

Состав и кодовое обозначение территориальных зон приведён в части III настоящих Правил.

8. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов с учетом технических регламентов.

9. Действие градостроительных регламентов не распространяется на случаи размещения нестационарных торговых объектов на территории Сычевского сельсовета.

Установка объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и их размещение на территории Сычевского сельсовета производится по схеме размещения нестационарных торговых объектов, утвержденной постановлением Администрации Сычевского сельсовета.

10. На территории Сычевского сельсовета установлены следующие зоны с особыми условиями использования:

- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы (ВЗ и ПЗП);
- санитарно-защитные зоны (СЗЗ);
- зоны санитарной охраны источников и сооружений водоснабжения (ЗСО ВЗ);
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства (ОЗ ЛО);
- охранные зоны магистральных трубопроводов (ОЗ ЛО);
- охранные зоны газораспределительной сети (ОЗ ЛО);
- охранные зоны геодезических пунктов (ОЗ ГП);
- охранные зоны линий и сооружений связи и радиодиффузии (ОЗ ЛО)
- зоны залегания полезных ископаемых (ПИ).

11. Применительно к территориям зон с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах вышеперечисленных зон с особыми условиями использования территорий, указываются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны, в соответствии с федеральным законодательством.

Решения по землепользованию и застройке земельных участков, расположенных в

указанных зонах, принимаются при наличии у лиц, осуществляющих (планирующих осуществлять) землепользование и застройку земельных участков, соответствующих заключений, которые выдают уполномоченные органы, на которые действующим законодательством возложены функции по регулированию градостроительной деятельности на данных территориях.

Статья 10. Компетенция Сычевской сельской Думы Сычевского сельсовета в области землепользования и застройки

В компетенции Сычевской сельской Думы Сычевского сельсовета в области землепользования и застройки находится:

- 1) утверждение Правил или направление проекта Правил Главе Сычевского сельсовета на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;
- 2) направление предложений в Комиссию о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Сычевского сельсовета;
- 3) внесение изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории Сычевского сельсовета (далее - документация по планировке территории), утвержденной Главой Сычевского сельсовета;
- 4) установление порядка подготовки документации по планировке территории;
- 5) осуществление контроля за исполнением Администрацией Сычевского сельсовета полномочий в области землепользования и застройки;
- 6) реализация иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курганской области, Уставом Сычевского сельсовета.

Статья 11. Полномочия Администрации Сычевского сельсовета в области землепользования и застройки

К полномочиям Администрации Сычевского сельсовета в области землепользования и застройки относятся:

1. осуществление проверки проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Сычевского сельсовета, Схеме территориального планирования Кетовского района, Схеме территориального планирования Курганской области, схемам территориального планирования Российской Федерации;
2. направление в Комиссию предложений о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Сычевского сельсовета;
3. владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Сычевского сельсовета;
4. разработка и реализация программ использования и охраны земель;
5. принятие решений о резервировании земель и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
6. подготовка документации по планировке территории в соответствии с законодательством;
7. осуществление иных полномочий в пределах компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курганской области, Уставом Сычевского сельсовета; нормативными правовыми решениями Сычевской сельской Думы.

Статья 12. Комиссия по землепользованию и застройке на территории Сычевского сельсовета Кетовского района Курганской области

1. Комиссия по землепользованию и застройке на территории Сычевского сельсовета Кетовского района Курганской области (далее - Комиссия) является постоянно действующим рекомендательным органом при Главе Сычевского сельсовета, созданным для подготовки решения вопросов в области землепользования и застройки на территории Сычевского сельсовета.

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

3. Основными задачами Комиссии являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования;

2) создание условий для планировки территории муниципального образования;

3) обеспечение 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 для предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Состав комиссии утверждается постановлением Администрации Сычевского сельсовета.

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

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

7. В компетенции Комиссии по землепользованию и застройке находятся:

1) рассмотрение заявлений на предоставление земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории Сычевского сельсовета;

2) рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования существующих объектов земельных участков и объектов капитального строительства;

3) рассмотрение предложений на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства;

4) подготовка рекомендаций Главе Сычевского сельсовета по результатам публичных слушаний, рекомендаций о предоставлении специальных согласований, рекомендаций по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации Сычевского сельсовета, касающихся вопросов землепользования и застройки;

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

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

7) рассмотрение иных вопросов в области землепользования и застройки.

8. Комиссия имеет право:

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

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

градостроительная деятельность.

9. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя.

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

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

12. Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывают председатель и секретарь комиссии, ведущий протокол.

13. Решения Комиссии учитываются при подготовке проектов правовых актов Сычевского сельсовета.

Статья 13. Полномочия Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки в области организации и проведения публичных слушаний

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки при подготовке и проведении публичных слушаний по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии руководствуется положениями настоящих Правил

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

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

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

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

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

1) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний на информационном стенде Администрации Сычевского сельсовета, и размещает указанную информацию на официальном сайте Администрации Сычевского сельсовета в сети «Интернет» (при наличии);

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

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

4) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний;

5) информирует население Сычевского сельсовета и заинтересованных лиц на информационном стенде Администрации Сычевского сельсовета, и на официальном сайте Администрации Сычевского сельсовета в сети «Интернет» (при наличии) об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 30 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия земельных участков для муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

- б) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;
- 7) осуществляет иные полномочия.

Глава IV. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 14. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

5. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

8. Объекты инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения, водоотведения и связи) включены в основные виды разрешенного использования, при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам.

9. Всегда разрешенными видами использования, при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, являются:

- 1) опорные пункты охраны порядка;

- 2) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- 3) пожарные депо (кроме территориальных зон в сфере действия ограничений зоны охраны источников водоснабжения).

Статья 15. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 21 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Сычевского сельсовета.

4. На основании рекомендаций, указанных в части 3 настоящей статьи, их Глава Сычевского сельсовета в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию на информационном стенде Администрации Сычевского сельсовета, и на официальном сайте Администрации Сычевского сельсовета в сети «Интернет» (при наличии).

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

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

Глава V. Подготовка документации по планировке территории Администрацией Сычевского сельсовета

Статья 16. Назначение и виды документации по планировке территории

1. Назначение и виды документации по планировке территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории Сычевского сельсовета, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

3. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

4. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории

осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

5. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

- а) проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- б) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- в) проектов межевания в виде отдельных документов, в составе которых осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков;
- г) градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана Сычевского сельсовета, Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

8. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Главы Сычевского сельсовета, устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативным правовым решением Сычевской сельской Думы, статьей 17 настоящих Правил.

9. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - а) красные линии. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;
 - б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
 - в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- 2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности

граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

10. Содержание материалов по обоснованию проекта планировки территории определено в статье 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 17. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Главы Сычевского сельсовета

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой Сычевского сельсовета по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию на информационном стенде Администрации Сычевского сельсовета, и на официальном сайте Администрации Сычевского сельсовета в сети «Интернет» (при наличии).

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию Сычевского сельсовета свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Администрация Сычевского сельсовета осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, по результатам которой принимается соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе Сычевского сельсовета или об отклонении такой документации и о направлении ее на

доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы Сычевского сельсовета, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 23 настоящих Правил.

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

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

8. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию на информационном стенде Администрации Сычевского сельсовета в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и официальном сайте Администрации Сычевского сельсовета в сети «Интернет» (при наличии).

Статья 18. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территорий

1. В целях осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в населенных пунктах могут быть установлены территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по их комплексному и устойчивому развитию.

2. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

3. Местными нормативами градостроительного проектирования применительно к таким территориям определяются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующих территорий объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

4. В случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, применяются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, определенные для деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

5. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, предусмотренных

обязательными при подготовке документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства, т.е. в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

Статья 19. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения

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

2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

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

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

7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

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

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

4. Порядок подготовки и утверждения градостроительных планов земельных участков на территории Сычевского сельсовета устанавливается правовым актом Администрации Сычевского сельсовета в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Глава VI. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 20. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с действующим на момент проведения публичных слушаний положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний на территории Сычевского сельсовета», с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны выноситься:

- 1) проект Правил;
- 2) проект о внесении изменений в Правила;
- 3) проекты планировки территории и проекты межевания территории;
- 4) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования;

5) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Решения о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает Глава Сычевского сельсовета.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки подлежит опубликованию на информационном стенде Администрации Сычевского сельсовета, и на официальном сайте Администрации Сычевского сельсовета в сети «Интернет» (при наличии).

5. В случае если проекты документов территориального планирования, проекты правил землепользования и застройки, а также проекты изменений в указанные документы были подготовлены и рассмотрены на публичных слушаниях до 1 января 2017 года, утверждение таких документов, изменений в такие документы осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года.

Статья 21. Публичные слушания по проекту Правил

1. Публичные слушания по проекту Правил проводятся комиссией в порядке, определяемом статьями 28, 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Правил с участием

жителей Сычевского сельсовета проводятся в обязательном порядке.

3. При проведении публичных слушаний по проекту Правил, в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях, территория Сычевского сельсовета может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается Законом Курганской области, исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил, комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил, выступления представителей органов местного самоуправления Сычевского сельсовета, разработчиков проекта Правил на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

5. Участники публичных слушаний по проекту Правил вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил подлежит опубликованию на информационном стенде Администрации Сычевского сельсовета, и на официальном сайте Администрации Сычевского сельсовета в сети «Интернет» (при наличии).

7. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

Статья 22. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования определяется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на

условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию на информационном стенде Администрации Сычевского сельсовета, и на официальном сайте Администрации Сычевского сельсовета в сети «Интернет» (при наличии).

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Сычевского сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования не может быть более одного месяца.

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

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

Статья 23. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляются в соответствии со статьями 39 и 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства,

применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее, чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию на информационном стенде Администрации Сычевского сельсовета, и на официальном сайте Администрации Сычевского сельсовета в сети «Интернет» (при наличии).

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Сычевского сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 24. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию на информационном стенде Администрации Сычевского сельсовета, и на официальном сайте Администрации Сычевского сельсовета в сети «Интернет» (при наличии).

6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Сычевского сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

7. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

Глава VII. Внесение изменений в Правила

Статья 25. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения Главой Сычевского сельсовета вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Сычевского сельсовета, возникшее в результате внесения в него изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:

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

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

3) Администрацией Сычевского сельсовета, Сычевской сельской Думой в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Сычевского сельсовета, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

3.1. В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3_1 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ возможность размещения на территории Сычевского сельсовета предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного муниципального значения (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Курганской области, уполномоченный орган местного самоуправления направляют Главе Сычевского сельсовета требование о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2.В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, Глава Сычевского сельсовета обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

3.3.В целях внесения изменений в Правила в случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Сычевского сельсовета.

5. Глава Сычевского сельсовета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Сычевского сельсовета, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

7. Глава Сычевского сельсовета не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения на информационном стенде Администрации Сычевского сельсовета, и на официальном сайте Администрации Сычевского сельсовета в сети «Интернет» (при наличии). Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. Администрация Сычевского сельсовета осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Сычевского сельсовета, Схеме территориального планирования Курганской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам проверки, указанной в части 8 настоящей статьи, Администрация Сычевского сельсовета направляет проект о внесении изменений в Правила Главе Сычевского сельсовета или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, - в Комиссию на доработку.

10. Глава Сычевского сельсовета при получении от Администрации Сычевского сельсовета проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией в соответствии со статьей 20 настоящих Правил.

12. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Сычевского сельсовета. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава Сычевского сельсовета, в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 12 настоящей статьи обязательных приложений, должен принять решение о направлении указанного проекта в Сычевскую сельскую Думу или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Статья 26. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила

1. Проект о внесении изменений в Правила утверждается Сычевской сельской Думой. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний (кроме случаев, предусмотренных частью 3.1. статьи 24 настоящих Правил).

2. Сычевская сельская Дума по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила Главе Сычевского сельсовета на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию на информационном стенде Администрации Сычевского сельсовета, и на официальном сайте Администрации Сычевского сельсовета в сети «Интернет» (при наличии).

Глава VIII. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава муниципальных земель

Статья 27. Основы землепользования на территории Сычевского сельсовета

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

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

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

3. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава муниципальных земель, определяется положениями главы V_1. Земельного кодекса Российской Федерации и в соответствии с ним - нормативными правовыми актами Сычевского сельсовета, изложение которых может включаться в приложение к настоящим Правилам.

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

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

6. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с порядком, устанавливаемым Сычевской сельской Думой в соответствии с действующими полномочиями.

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

Статья 28. Общий порядок предоставления земельных участков из земель муниципальной собственности на территории Сычевского сельсовета

1. Предоставление земельных участков из земель муниципальной собственности

производится:

1) собственникам помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирных домах - прав общей долевой собственности на сформированные в соответствии с настоящими Правилами земельные участки под многоквартирными домами;

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

2. Сычевский сельсовет распоряжается исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

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

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

4. Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

5. Без проведения торгов на территории Сычевского сельсовета осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории (за исключением земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья), лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено подпунктами 2 и 4 настоящего пункта;

1.1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства";

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

4) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

5) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

6) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьями 39_20 Земельного кодекса Российской Федерации;

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39_9 Земельного кодекса Российской Федерации;

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьями 39_18 Земельного кодекса Российской Федерации;

6. Если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу.

Статья 29. Цена продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Сычевского сельсовета

1. При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

2. При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном Администрацией Сычевского сельсовета, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

3. При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

4. Иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются в собственность исключительно за плату, размер которой устанавливается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 30. Случаи предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Сычевского сельсовета, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно

Предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления:

1) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор;

2) земельного участка религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке;

3) земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации или в случаях, предусмотренных федеральным законом, в общую собственность членов данной некоммерческой организации;

4) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39_10 Земельного кодекса Российской Федерации при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием;

5) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с подпунктом 7 пункта 2 статьи 39_10 Земельного кодекса Российской Федерации при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта Российской Федерации;

6) земельного участка гражданам, имеющим трех и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти Курганской области. Органами государственной власти Курганской области может быть предусмотрено требование о том, что такие граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или у таких граждан имеются основания для постановки их на данный учет, а также установлена возможность предоставления таким гражданам с их согласия иных мер социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно;

7) земельного участка иным не указанным в подпункте 6 настоящей статьи отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами Курганской области;

8) земельного участка, предоставленного религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенного для сельскохозяйственного производства, этой организации в случаях, предусмотренных законами Курганской области;

9) земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства".

Статья 31. Случаи предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Сычевского сельсовета, в аренду на торгах и без проведения торгов

1. Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Сычевского сельсовета, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

1) земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации;

2) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально- культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

3) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Курганской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами Курганской области;

4) земельного участка для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

5) земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка, если иное не предусмотрено подпунктами 6 и 8 настоящего пункта;

6) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов данной некоммерческой организации, данной некоммерческой организации;

7) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации;

8) земельного участка, образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и отнесенного к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации;

9) земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей

39_20 Земельного кодекса Российской Федерации, на праве оперативного управления;

10) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи;

11) земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям, за исключением юридических лиц, указанных в пункте 2 статьи 39_9 Земельного кодекса Российской Федерации;

12) земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

13) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

14) земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

15) земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами Курганской области;

16) земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39_18 Земельного кодекса Российской Федерации;

17) земельного участка взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

18) земельного участка религиозным организациям, казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации (далее - казачьи общества), для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации;

19) земельного участка лицу, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в том числе бесплатно, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, либо ограничен в обороте;

20) земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства;

21) земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с использованием недр, недропользователю;

22) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально - частном партнерстве, лицу, с которым заключены указанные соглашения;

23) земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу,

заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

24) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной специальным инвестиционным контрактом, лицу, с которым заключен специальный инвестиционный контракт;

25) земельного участка, необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

26) земельного участка для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;

27) земельного участка для осуществления деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги" в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;

28) земельного участка для осуществления деятельности открытого акционерного общества "Российские железные дороги" для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

29) земельного участка резиденту зоны территориального развития, включенному в реестр резидентов зоны территориального развития, в границах указанной зоны для реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией;

30) земельного участка лицу, обладающему правом на добычу (вылов) водных биологических ресурсов на основании решения о предоставлении их в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами, для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

31) земельного участка юридическому лицу для размещения ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения, хранилищ радиоактивных отходов и пунктов захоронения радиоактивных отходов, решения о сооружении и о месте размещения которых приняты Правительством Российской Федерации;

32) земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка;

33) земельного участка арендатору (за исключением арендаторов земельных участков, указанных в подпункте 32 настоящей статьи), если этот арендатор имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в соответствии с пунктами 3 и 4 настоящей статьи;

34) земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства".

3. Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на

заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

4. Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1-34 пункта 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

5. Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в муниципальной собственности Сычевского сельсовета и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов, либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

6. Если единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, договор аренды такого земельного участка заключается с указанным лицом.

Глава IX. Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, установление публичных сервитутов

Статья 32. Общие положения изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд

1. Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд на территории Сычевского сельсовета устанавливается в соответствии со статьями 49, 56_2-56_12 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 279, 281, 282 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства РФ от 6 мая 2015 г. N 442 "Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд".

2. Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд принимает Администрация Сычевского сельсовета.

3. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

4. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для муниципальных нужд осуществляется после:

1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;

2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

3) возмещения в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

5. Правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата заказного письма отправителю в соответствии с Федеральным законом от 17 июля 1999 года N 176-ФЗ "О почтовой связи" предусмотренного подпунктом 3 пункта 10 статьи 56.6. Земельного кодекса Российской Федерации.

6. В случае отсутствия, предусмотренных подпунктом 3 пункта 10 статьи 56.6. Земельного кодекса Российской Федерации сведений о почтовом адресе правообладателя изымаемой недвижимости и отправки ему копии решения об изъятии в электронной форме на адрес электронной почты, правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным в день отправления указанной копии.

7. В случае отсутствия, предусмотренных подпунктом 3 пункта 10 статьи 56.6. Земельного кодекса Российской Федерации сведений о почтовом адресе и об адресе электронной почты правообладателя изымаемой недвижимости, данный правообладатель считается уведомленным со дня опубликования решения об изъятии в порядке, установленном подпунктом 2 пункта 10 статьи 56.6. Земельного кодекса Российской Федерации.

8. После уведомления правообладателя изымаемой недвижимости он вправе направить в орган, принявший решение об изъятии, сведения о почтовом адресе для направления данному правообладателю проекта соглашения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

9. Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия.

10. Расходы, понесенные собственниками земельных участков,

землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

11. Собственнику земельного участка при изъятии его для муниципальных нужд должна быть также возмещена рыночная стоимость земельного участка, если ему не предоставлен бесплатно в собственность равноценный земельный участок.

12. Решение об изъятии может быть обжаловано в суде.

Статья 33. Установление публичных сервитутов на земельные участки

1. Порядок установления публичных сервитутов на территории Сычевского сельсовета устанавливается в соответствии со статьями 274-277 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Органы местного самоуправления 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.

3. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков.

4. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

Статья 34. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

2. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке Администрации Сычевского сельсовета на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

4. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимает Администрация Сычевского сельсовета в соответствии с пунктом 5 статьи 11 настоящих Правил.

Глава X. Регулирование использования территорий Сычевского сельсовета

Статья 35. Территории общего пользования

1. Территории общего пользования используются в интересах всех граждан и не

могут быть использованы в интересах отдельных граждан, за исключением временно арендуемых земельных участков под павильоны, киоски и другие объекты некапитального строительства.

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

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

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

Статья 36. Внутриквартальные территории районов многоквартирной застройки

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

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

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

Статья 37. Внутриквартальные территории районов индивидуальной застройки

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

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

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

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

2. В целях обеспечения прав смежных землепользователей допускается возведение

между ними заборов выполняющих роль межевых знаков в соответствии с предельными параметрами разрешённых видов использования, за исключением случаев, описанных в статье 34 настоящих Правил.

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

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

Размещение дворовых хозяйственных построек, допускается в соответствии с линиями застройки в границах земельного участка определёнными градостроительным планом.

3. Внутриквартальные территории могут быть закреплены за существующими и проектируемыми объектами общественного обслуживания по нормам обеспечения данных объектов с выделением земель, занятых транспортными и инженерными сетями, а также земель общего пользования и установлением необходимых публичных сервитутов.

4. На внутриквартальных территориях, вне границ участков объектов капитального строительства запрещается постоянное хранение материалов хозяйственного назначения и транспортных средств.

Глава XI. Организация застройки на территории Сычевского сельсовета. Ответственность за нарушение Правил.

Статья 38. Основные принципы организации застройки территории Сычевского сельсовета

1. Планировочная организация и застройка на территории Сычевского сельсовета должны отвечать требованиям создания среды соответствующей значению и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных природных и антропогенных факторов.

2. Застройка территории должна осуществляться в соответствии с генеральным планом Сычевского сельсовета, настоящими Правилами, утвержденной документацией по планировке территории и градостроительными планами земельных участков, а также действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией и отражённой в градостроительном плане земельного участка.

4. Изменения документации территориального планирования, градостроительного зонирования Сычевского сельсовета, осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, с проведением публичных слушаний.

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

6. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны

осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

7. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, застройщик (заказчик) выполняет исполнительную съемку и передает её безвозмездно в орган, уполномоченный в области ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (далее - ИСОГД) Сычевского сельсовета.

8. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ, а также на Администрацию Сычевского сельсовета.

Статья 39. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

1. Лица, осуществляющие строительство объектов капитального строительства, для которых в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ не требуется получения разрешения на строительство:

1) должны соблюдать:

а) требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, положений, отражённых в градостроительных планах земельных участков, в том числе определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надёжности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

2) несут ответственность за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей части настоящей статьи требований.

2. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных пунктом 1 части 1 настоящей статьи, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

Статья 40. Вынос осей зданий, сооружений на местности

1. Заказчик (застройщик) после выдачи разрешения на строительство организует выполнение работ по разбивке осей зданий, линейных сооружений и других объектов с привлечением специализированных организаций.

2. Геодезические работы по выносу проектных осей в натуру следует выполнять только после планировки и подготовки площадки для строительства.

Статья 41. Контроль за осуществлением застройки на территории Сычевского сельсовета со стороны Администрации Сычевского сельсовета

1. Администрация Сычевского сельсовета в пределах своих полномочий осуществляют контроль над соблюдением субъектами градостроительных отношений положений и требований, содержащихся:

1) в соответствующих муниципальных нормативных правовых актах по вопросам градостроительной деятельности;

2) в документах территориального планирования, местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правилах, градостроительных регламентах.

2. Администрация Сычевского сельсовета в целях осуществления контрольных мероприятий вправе:

- 1) проводить проверки, в том числе выездные, по итогам которых составляется акт;
- 2) с согласия правообладателей: производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости; получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию; знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости;
- 3) обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлениями об отмене принятых незаконных решений, о приостановлении действия разрешений на строительство;
- 4) обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;
- 5) направлять в установленном порядке материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц;
- 6) осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.

3. Правообладателям объектов недвижимости рекомендуется оказывать содействие Администрации Сычевского сельсовета в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 42. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства

Контроль использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов недвижимости осуществляет Администрация Сычевского сельсовета.

Администрация Сычевского сельсовета проводит осмотр зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемых к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдает рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 43. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курганской области, иными нормативными правовыми актами.