

Правила землепользования и застройки Сыропятского сельского поселения Кормиловского муниципального района

(далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами (субъекта Российской Федерации), Уставом Сыропятского сельского поселения, генеральным планом Сыропятского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Сыропятского сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Данные Правила землепользования и застройки подлежат уточнению и корректировке после утверждения генерального плана.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

Автор проекта (архитектор, проектная организация) - физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на право профессиональной проектной деятельности и являющееся автором проекта, в т.ч. разработавшее проект на основании договора с заказчиком, инвестором;

Акт выбора земельного участка - документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб и других заинтересованных организаций;

Владелец земельного участка, объекта капитального строительства - российские и иностранные физические и юридические лица (в т.ч. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

Временные объекты - строения и сооружения (киоски, палатки, торгово-остановочные павильоны, торговые павильоны и др. объекты сферы торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автостоянки) ограниченного срока эксплуатации из разборных конструкций, не относящиеся к объектам капитального строительства;

Черта сельского поселения (граница сельского поселения) - внешние границы земель сельского поселения, отделяющие эти земли от земель иных категорий;

Государственная регистрация прав на земельный участок - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на земельный участок в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

Градорегулирование - нормотворческая и оперативно-распорядительная деятельность органов государственной власти и местного самоуправления по формированию и изменению состояния объектов градостроительной деятельности;

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

Градостроительная документация – документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования и документация по планировке территорий;

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

Градостроительный паспорт земельного участка – документ органа местного самоуправления поселения установленного образца, удостоверяющий право на разрешенное использование земельного участка и являющийся основанием для получения разрешения на проектирование;

Границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций – границы территорий, предназначенных и используемых для строительства и эксплуатации наземных и подземных инженерных сооружений и коммуникаций;

Границы зон охраняемого природного ландшафта – границы территорий, устанавливаемых для сохранения ценного архитектурно-природного ландшафта (рельефа, водоемов, историко-градостроительной среды, зеленых массивов), с режимом регулирования градостроительной деятельности и нового строительства на этой территории.

Документы на право землепользования - документы, удостоверяющие права на земельные участки, оформленные и выданные в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

Документы на право проектирования - постановление главы сельского поселения и договор (соглашение) о резервировании земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ;

Допустимое отклонение - изменение параметров строения или застройки, не нарушающее разрешенное использование земельного участка;

Заказчик - уполномоченное инвестором физическое или юридическое лицо, орган государственной власти или местного самоуправления, которое обеспечивает реализацию инвестиционного проекта;

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

Государственный земельный кадастр - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками;

Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

Земельный участок - часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

Зона регулирования застройки - территория окружающая охранную зону памятника, необходимая для сохранения или восстановления характера исторической планировки, пространственной структуры, своеобразия архитектурного облика городского, сельского поселения, для закрепления значения памятников в застройке или ландшафте, для обеспечения архитектурно-пространственного единства новых построек с исторически сложившейся средой;

Зона охраняемого ландшафта - территории, не вошедшая в состав охранных зон и зон регулирования застройки, устанавливаемые для сохранения ценного ландшафта - водоемов, рельефа, растительности, т.е. факторов, которые определяют качество визуального образа архитектуры, местоположение господствующих в композиции зданий и сооружений, влияющих на целостность облика сельского поселения;

Инвестор - физическое или юридическое лицо, финансирующее градостроительную деятельность по формированию объектов недвижимости за счет собственных, заемных или привлеченных средств;

Инвестиционный проект - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами);

Кадастровый номер земельного участка - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер земельного участка, который присваивается ему при регистрации и осуществлении государственного кадастрового учета;

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

Линия регулирования застройки - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений, сооружений преимущественно с отступом от красных линий и границ земельного участка;

Межевание земель - комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельных участков (землепользований), определению их местоположения и площади, выполняемых в соответствии с проектом границ земельного участка, составленного на основании решений проектов планировки, межевания и застройки территориальных образований сельского поселения;

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;

Объекты недвижимости – земельные участки и объекты капитального строительства;

Объекты социально-гарантированного минимума – муниципальные объекты образования, здравоохранения, культуры, досуга, физической культуры и спорта, социального обслуживания в минимальном объеме, необходимом для удовлетворения соответствующих потребностей населения муниципального образования (детские сады, школы, больницы, дома культуры, отдыха и др.);

Органы местного самоуправления – Совет сельского поселения и администрация сельского поселения.

Охранная зона памятников - территория, непосредственно окружающая памятник, предназначенная для обеспечения сохранности памятника и ближайшей к нему среды, целесообразного его использования и благоприятного зрительного восприятия;

Подрядчик - физическое или юридическое лицо, выполняющее по договору с заказчиком научно-исследовательские, изыскательские, проектные, строительные, ремонтно-восстановительные работы и другие виды градостроительной деятельности;

Представители государственных, муниципальных органов - субъекты градостроительной деятельности, участвующие на различных этапах инвестиционного периода в строительстве в соответствии с возложенными на них полномочиями;

Разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществлять застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории;

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

Сервитут публичный - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования;

Территориальная зона - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

Торги - способ заключения договора купли-продажи прав владения, пользования, распоряжения и строительства объектов недвижимости различного назначения в форме аукциона или конкурса;

Элементы благоустройства - различные малые архитектурные формы, объекты и сооружения, элементы оснащения территории, соответствующие ее функциональному назначению.

Статья 2. Сфера применения Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила разработаны на основании положений Конституции Российской Федерации, Гражданского, Градостроительного, Жилищного и Земельного кодексов Российской Федерации и других действующих федеральных законов, Градостроительного кодекса Омской области, Устава Сыропятского сельского поселения и нормативных правовых актов органов местного самоуправления поселения.

2. Настоящие Правила являются местным нормативным правовым актом, входят составной частью в систему градостроительных норм и правил и, учитывая местную специфику, регламентируют градостроительную деятельность на территории поселения, основные направления и принципы которой определены муниципальной градостроительной политикой, формируемой на базе реализации утвержденной градостроительной документации.

3. Правила играют роль организационно-распорядительной основы градостроительной деятельности в Сыропятском сельском поселении путем установления порядка территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, а также регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений.

4. Настоящие Правила действуют на территории поселения в пределах его черты. Они обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными лицами, физическими и юридическими лицами, участвующими в процессе градостроительных преобразований на территории поселения, вне зависимости от организационно-правовых форм, форм собственности и гражданства.

Статья 3. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки

1. Назначение Правил землепользования и застройки:

- введение градостроительных регламентов и обеспечение правовых гарантий по использованию недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, объектами капитального строительства, а также по изменению видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства в процессе их эксплуатации;

- создание условий для привлечения инвестиций в развитие недвижимости посредством предоставления возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедур торгов;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и создание условий для их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение условий для реализации генерального плана поселения, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

2. Правила землепользования и застройки содержат:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) общие положения Правил землепользования и застройки;
- 2) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 3) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 4) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 5) о системе территориального планирования поселения;
- 6) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 7) о требованиях градостроительных регламентов к использованию территориальных зон;
- 8) о требованиях по охране окружающей среды и градостроительных ограничениях использования территорий поселения;
- 9) о подготовке и оформлении документов при предоставлении земельных участков на территории поселения;
- 10) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 11) о правилах формирования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 12) о порядке установления и взимания земельных платежей;
- 13) об осуществлении муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель поселения.

4. На карте градостроительного зонирования отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения.

5. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты 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;
- 3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

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

- красным либо другим линиям градостроительного регулирования;
- границам земельных участков;
- границам поселковой черты;
- естественным границам природных объектов;
- иным обоснованным границам.

7. На карте градостроительного зонирования отображаются также границы зон градостроительных ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения.

Статья 4. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений

1. Настоящие Правила разрабатываются администрацией Сыропятского сельского поселения и утверждаются решением Совета Сыропятского сельского поселения по представлению главы поселения после публичных слушаний.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки согласно Градостроительному кодексу РФ являются:

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

3. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется решением Совета поселения на основании предложений:

- 1) федеральных органов исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органов исполнительной власти Омской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- 3) органов местного самоуправления поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях;
- 4) физических или юридических лиц в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложения о внесении изменений в настоящие правила проходят предварительное рассмотрение на заседании специально создаваемой главой сельского поселения постоянно действующей комиссии по подготовке проекта для этой цели, публичных слушаниях.

5. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста Правил.

6. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета поселения представляются:

- проект изменений с обосновывающими документами;
- согласование изменения с органом архитектуры и градостроительства администрации поселения;
- заключение комиссии по подготовке проекта изменений в Правила;
- протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 5. Проведение публичных слушаний

1. Проект Правил землепользования и застройки поселения, изменения в Правила, иные вопросы землепользования и застройки поселения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях с участием населения.

2. Публичные слушания назначаются главой поселения и проводятся комиссией по подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки и проведению публичных слушаний (далее – комиссия). Порядок создания и деятельности комиссии, ее персональный состав утверждается постановлением главы поселения.

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

4. Публичные слушания проводятся администрацией поселения по собственной инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц.

5. Комиссия:

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

не позднее 40 дней до назначенной даты проведения слушаний обеспечивает публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в средствах массовой информации;

организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил землепользования и застройки, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Правил или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации;

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;

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

организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;

назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

оповещает население поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на слушания, не позднее 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей поселения, представителей органов местного самоуправления поселения и других заинтересованных лиц;

регистрирует участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний.

6. В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

7. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

8. Во время проведения публичных слушаний ведется стенограмма и/или протокол.

9. После завершения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации поселения. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет поселения или об отклонении проекта Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

ГЛАВА 2. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ СЫРОПЯТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 6. Цели и задачи градостроительной деятельности в Сыропятском сельском поселении

1. Основная цель градостроительной деятельности, включающей процесс территориального планирования, градостроительного зонирования, проектирования, застройки и благоустройства территории поселения - создание безопасной, здоровой, функционально и пространственно сбалансированной среды обитания жителей поселения, эффективного развития производства при обеспечении охраны и улучшения окружающей среды.

2. Главными задачами градостроительной деятельности в Сыропятского сельского поселения являются:

- повышение качественного уровня жизни населения, создание условий для устойчивого социально-экономического развития поселения;
- деятельность по территориальному планированию и градостроительному регулированию, направленная на улучшение инвестиционного климата;

3. Приоритетными направлениями градостроительной деятельности на период реализации генерального плана поселения (10-15 лет) являются:

- упорядочение инженерно-транспортной инфраструктуры, озеленение и благоустройство центральных улиц;
- формирование резервного фонда муниципальных земель с целью привлечения инвестиций для эффективной реализации генерального плана.

4. Основными задачами градостроительной стратегии развития экономического комплекса поселения являются:

- упорядочение и структуризация планировочной структуры промышленных территорий;
- проведение функционального зонирования промышленных территорий с целью выделения неперспективных, ликвидируемых, уплотняемых, интегральных зон общественно-промышленной застройки;
- разработка модели трансформации промышленных территорий поселения в соответствии с общей моделью развития планировочной структуры поселения, обеспечением условий для перемещения существующих и размещения новых предприятий при общем уменьшении и перераспределении площади, качественном изменении застройки и повышении интенсивности использования промышленных территорий, превращения их в комплексные экономические зоны поселения.

Статья 7. Объекты градостроительной деятельности

1. Объектами градостроительной деятельности в Сыропятском сельском поселении являются:

- территория поселения в пределах границ (черты) муниципального образования;
- территориальные зоны;
- территории планировочных кварталов поселения;
- градостроительные комплексы;

- земельные участки с возводимыми на них: зданиями и сооружениями; объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, временными сооружениями, в том числе элементами благоустройства;

- объекты капитального строительства.

2. Права на здания и сооружения, а также земельные участки как на объекты недвижимости должны быть зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.

3. Любые действия, связанные с изменением физического состояния или правового статуса объектов градостроительной деятельности, в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" при отсутствии регистрационных документов не имеют юридической силы.

Статья 8. Субъекты градостроительной деятельности

1. Субъектами (участниками) градостроительной деятельности на территории поселения являются:

- органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- физические и юридические лица, являющиеся собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами земельных участков на территории поселения, а также иностранные физические лица и организации, осуществляющие градостроительную деятельность как заказчики и инвесторы;
- юридические и физические лица, выступающие в качестве подрядчиков на исполнение конкретных видов работ;
- государственные органы и учреждения, создаваемые для осуществления надзорных, контрольных, экспертных и регистрационных функций.

2. Каждый участник градостроительной деятельности имеет право на обеспечение его интересов, которое осуществляется посредством возможности:

доступа к открытой градостроительной информации;

участия в принятии решений, связанных с преобразованием окружающей материально-пространственной среды, а также за счет государственного регулирования градостроительной деятельности в виде:

установления градостроительных регламентов, социально-градостроительных и технических нормативов и стандартов;

лицензирования участников градостроительной деятельности, сертификации строительной продукции и услуг, экспертизы градостроительной и проектной документации;

ведения государственного и общественного контроля реализации градостроительных решений.

3. Все участники градостроительной деятельности обязаны:

выполнять положения Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативно-правовых актов градорегулирования, действующих на территории Омской области и городского, сельского поселения, нести ответственность за их нарушение и возмещать ущерб, причиненный в результате своих незаконных действий;

выполнять требования государственных органов в области архитектуры и градостроительства, землепользования, экологии, органов государственного контроля и надзора, предъявляемые в пределах их компетенции;

не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники природы, истории и культуры, природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройство территорий, затрагивающие коренные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников и арендаторов сопредельных земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 9. Вопросы местного значения поселения и полномочия органов местного самоуправления поселения в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности

1. Вопросы местного значения Сыропятского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности определены Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации и Федеральным

законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»:

- утверждение генерального плана поселения, правил землепользования и застройки;
- утверждение подготовленной на основе генерального плана поселения документации по планировке территории;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;
- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

2. К полномочиям органов местного самоуправления поселения в области градостроительной деятельности в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселения;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки Сыропятского сельского поселения;
- 4) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования поселения документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения.

Статья 10. Полномочия Совета Сыропятского сельского поселения в области градостроительной деятельности

К полномочиям Совета поселения в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) принятие концепций и программ развития поселения;
- 2) утверждение генерального плана поселения;
- 3) принятие нормативных правовых актов в области регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений, в том числе Правил землепользования и застройки;
- 4) утверждение схемы ценового зонирования территории поселения;
- 5) установление размеров земельного налога и арендной платы;
- 6) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 7) назначение и проведение местных референдумов по наиболее важным вопросам территориального развития поселения;
- 8) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета Сыропятского сельского поселения Уставом поселения, решениями Совета поселения в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Омской области.

Статья 11. Полномочия администрации Сыропятского сельского поселения в области градостроительной деятельности

1. К полномочиям администрации поселения в области градостроительной деятельности относятся:

- разработка и выполнение муниципальных целевых программ градостроительного планирования и рационального использования земель поселения, охраны земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;
- обеспечение эффективного планирования использования земель поселения;
- предоставление и изъятие в установленном порядке земельных участков;
- обеспечение контроля за использованием и охраной земель;
- защита прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов;
- утверждение градостроительной документации по планировке территории поселения;
- установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

-содействие осуществлению контроля за охраной и использованием вод, лесов, недр, атмосферного воздуха и животного мира, организации мероприятий по охране природы и улучшению экологической среды, рациональному использованию, сохранению и восстановлению природных ресурсов, а также строительству и реконструкции объектов охраны природы, содействие проведению комплексной независимой экологической экспертизы строящихся объектов, а также предприятий, загрязняющих почву, воздушный и водный бассейны;

-разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;

-взимание платы за землю;

-иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения Уставом поселения, решениями Совета сельского поселения в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Омской области.

2. В целях реализации полномочий администрации поселения в области градостроительной деятельности главой поселения издаются нормативные и индивидуальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

Статья 12. Полномочия органа архитектуры и градостроительства администрации Сыропятского сельского поселения в области градостроительной деятельности

К полномочиям органа архитектуры и градостроительства администрации поселения области градостроительной деятельности относятся:

1) участие в разработке и реализации градостроительных разделов муниципальных целевых программ и программ социально-экономического развития поселения;

2) разработка проектов нормативных актов органов местного самоуправления поселения в области архитектуры и градостроительства;

3) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представления на утверждение в установленном порядке градостроительной документации;

4) обеспечение разработки и представление на утверждение градостроительных планов земельных участков;

5) разработка и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения;

6) выдача градостроительных и архитектурно-планировочных заданий на разработку градостроительной и проектной документации;

7) согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству территории поселения;

8) организация конкурсов на разработку градостроительной и проектной документации, архитектурно-художественного оформления, благоустройства;

9) участие в подготовке:

предложений по выбору земельных участков для строительства и установлению их границ;

документов для проведения конкурсов и аукционов по предоставлению земельных участков, предназначенных под застройку;

решений органов местного самоуправления Сыропятского сельского поселения о предоставлении земельных участков для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

10) выдача разрешений на строительство;

11) вынос в натуру красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;

12) информирование населения о состоянии среды жизнедеятельности и перспективах ее изменения;

- 13) рассмотрение заявлений, обращений граждан и юридических лиц по вопросам осуществления градостроительной деятельности и принятие по ним решений в пределах своей компетенции;
- 14) контроль за использованием и охраной земель поселения в пределах своей компетенции;
- 15) контроль за соблюдением законодательства Российской Федерации в области градостроительной деятельности и иных нормативных правовых актов в пределах своей компетенции;
- 16) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа архитектуры и градостроительства администрации поселения нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Омской области и Уставом Сыропятского сельского поселения Кормиловского муниципального района.

Статья 13. Полномочия органа по управлению муниципальной собственностью администрации Сыропятского сельского поселения

К полномочиям органа по управлению муниципальной собственностью администрации поселения относятся:

- 1) управление и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности;
- 2) участие в разработке нормативно-правовых актов по вопросам регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений на территории Сыропятского сельского поселения;
- 3) осуществление функций продавца земельных участков, заключение договоров купли-продажи земельных участков на территории поселения;
- 4) осуществление функций арендодателя земельных участков, заключение договоров аренды земельных участков, соглашений о резервировании земельных участков для проведения проектно-изыскательских работ на территории поселения;
- 5) контроль поступления арендной платы за пользование земельными участками;
- 6) подготовка и внесение предложений о размерах платежей за землю, о нормативной стоимости земельных участков;
- 7) выполнение мероприятий по разграничению государственной собственности на землю;
- 8) организация выполнения работ по инвентаризации земель всех категорий, выявлению неиспользуемых земель и созданию фондов перераспределения земель;
- 9) согласование перечней земельных участков, формируемых для целей разграничения государственной собственности на землю в границах поселковой черты;
- 10) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа по управлению муниципальной собственностью нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Омской области и Уставом Сыропятского сельского поселения Кормиловского муниципального района.

14. Полномочия комиссии по подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки и проведению публичных слушаний

К полномочиям комиссии по подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки и проведению публичных слушаний относятся:

- 1) рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки поселения;
- 2) подготовка проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
- 3) организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки поселения, иным вопросам землепользования и застройки;
- 4) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Сыропятского сельского поселения в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Омской области и Уставом поселения.

Статья 15. Полномочия Архитектурно-градостроительного совета – коллегиального органа при администрации Сыропятского сельского поселения

К полномочиям Архитектурно-градостроительного совета относятся:

- 1) оперативное рассмотрение вопросов земельных правоотношений и градостроительного регулирования для проектирования, размещения и строительства объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения государственных и муниципальных нужд, функционирования и развития социальной сферы, инженерно-транспортной инфраструктуры поселения;
- 2) коллегиальное профессиональное обсуждение вопросов градостроительства и архитектуры, дизайна и благоустройства;
- 3) рассмотрение и оценка проектов, реализуемых на территории поселения;
- 4) урегулирование споров и разногласий, возникающих при подготовке документации, а также других споров по вопросам земельных правоотношений.

Статья 16. Полномочия комиссии по градостроительству и землепользованию – коллегиального совещательного органа при администрации Сыропятского сельского поселения для осуществления управления и распоряжения земельными участками на территории поселения

К полномочиям комиссии по вопросам земельных правоотношений относятся:

- 1) координация работы структурных подразделений администрации поселения, органа архитектуры и градостроительства поселения, муниципальных организаций для решения вопросов по предоставлению земельных участков для строительства;
- 2) оперативное рассмотрение актов выбора земельных участков под строительство;
- 3) рассмотрение разногласий, возникающих при согласовании актов выбора земельных участков под строительство на территории поселения;
- 4) иные полномочия, отнесенные к ведению комиссии.

**ГЛАВА 3. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ СЫРОПЯТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 17. Основные положения системы градостроительного планирования
территориального развития сельского поселения**

1. Система градостроительного планирования территориального развития поселения представляет из себя деятельность по подготовке, принятию и реализации градостроительных решений, определяющих пространственную организацию поселения и влияющих на качество поселковой среды в её определенных экологических и социальных параметрах.

Система градостроительного планирования – система принятия решений, направленных на социально-экономическое, экологическое, инженерное и архитектурно-планировочное развитие поселения.

2. Основными задачами градостроительного планирования в Сыропятском сельском поселении являются:

- привлечение инвестиций в инфраструктуру и коммунальное хозяйство, в жилищное строительство;
- упорядочение земельных отношений и правил оборота недвижимости;
- предвидение и предупреждение негативных последствий социального и имущественного расслоения среди населения поселения;
- планомерный контроль экологической ситуации в поселении.

3. Основные виды градостроительного планирования: прогнозирование, программирование, проектирование.

Статья 18. Градостроительное прогнозирование развития территории поселения

1. Градостроительный прогноз – результат комплексной оценки экологической и градостроительной ситуации, анализа социальных, экономических, инженерно-технических, строительных, санитарно-гигиенических условий и выявления тенденций развития территории поселения с использованием метода научно-обоснованного предвидения.

2. Общей целью градостроительного прогнозирования является создание необходимой информационной базы для принятия долгосрочных градостроительных решений и разработка этих решений в виде вариантов, моделей, стратегий.

3. Градостроительное прогнозирование является средством получения необходимого общего представления о возможных или желаемых путях и параметрах развития. Администрация поселения обеспечивает разработку долгосрочных, среднесрочных и краткосрочных градостроительных прогнозов.

4. Объекты градостроительного прогнозирования:

- сельское поселение как сложная динамическая система;
- отдельные подсистемы поселения, идентифицированные по отраслевому, функциональному или структурному признаку;
- отдельные территориальные образования поселения.

5. Задачи градостроительного прогнозирования:

- принятие административных решений в области развития поселения;
- выработка градостроительной, жилищной и инвестиционной политики;
- разработка предложений по системам управления поселением;
- подготовка предложений для разработки целевых муниципальных программ в области планирования и градостроительства;
- подготовка предложений для разработки градостроительной проектной документации.

6. План стратегического развития поселения разрабатывается с учетом документов градостроительного и экономического прогнозирования территориального развития Алексеевского сельского поселения.

7. Основным документом прогнозирования является долгосрочная Стратегия градостроительного развития поселения, которая разрабатывается администрацией поселения на срок 25-30 лет и утверждается Советом поселения. Внесение обоснованных изменений в стратегию осуществляется решением Совета Сыропятского сельского поселения.

Статья 19. Муниципальные целевые градостроительные программы

1. Градостроительная программа – это комплекс мероприятий, направленных на достижение четко очерченной градостроительной цели, имеющей социальное, культурное, экономическое и техническое измерение, с определением состава и содержания мероприятий, объема необходимых финансовых и иных ресурсов, источников их поступления и механизмов реализации программных мероприятий.

2. Муниципальные целевые градостроительные программы разрабатываются в соответствии с утвержденным главой поселения планом реализации генерального плана поселения либо на основе документации градостроительных и экономических прогнозов и принимаются Советом поселения. Финансирование градостроительных программ производится из средств бюджета поселения в пределах ассигнований, утвержденных на очередной финансовый год. Градостроительные программы разрабатываются на срок от 1 года до 5 лет.

3. Обязательными являются следующие виды муниципальных градостроительных программ:

- программа по улучшению жилищных условий жителей поселения с учетом сноса ветхого жилья, а также строительства нового жилого фонда;
- программа по благоустройству и озеленению территорий поселения;
- экологическая программа;
- программа по предотвращению чрезвычайных ситуаций.

4. По решению Совета поселения могут быть приняты другие муниципальные программы, направленные на улучшение среды жизнедеятельности жителей поселения.

Статья 20. Градостроительная документация

1. Градостроительное проектирование – это комплекс планировочных и иных мероприятий, которые необходимо выработать и задействовать для реализации целей управления поселением и градостроительного регулирования, осуществления инвестиционных программ в области планировки, застройки и благоустройства поселковых территорий,

реконструкции градостроительных комплексов зданий, сооружений, инженерных систем и поселковых природно-ландшафтных территорий.

2. Цель градостроительного проектирования – решение текущих и перспективных градостроительных задач, совершенствование планировочной организации поселения и качества поселковой среды.

3. Градостроительная документация подразделяется на:

- документацию о территориальном планировании;
- документацию градостроительного зонирования;
- документацию по планировке территорий.

4. Градостроительным документом территориального планирования поселения является генеральный план городского, сельского поселения.

5. Градостроительная документация о градостроительном зонировании разрабатывается в виде проекта Правил землепользования и застройки.

6. Градостроительная документация по планировке территории Сыропятского сельского поселения определяет принципы и приемы пространственной организации застроенных и подлежащих застройке территорий Сыропятского сельского поселения, а также конкретного размещения объектов капитального строительства и включает:

- проект черты поселения;
- проекты планировки и градостроительной организации частей территории поселения (функциональных зон);
- проекты межевания территорий;
- проекты застройки кварталов и других элементов планировочной структуры поселения, его частей;
- градостроительные планы земельных участков, а также:
- проекты благоустройства территории;
- проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки территории;
- схемы первоочередного строительства.

Статья 21. Планировочная организация территории Сыропятского сельского поселения

1. Планировочное зонирование выполняется на основе планировочной структуры поселения и включает в себя следующие элементы:

- сельское поселение;
- планировочный квартал;
- земельно-имущественный комплекс;
- сформированный земельный участок или имущественный комплекс.

2. Граница поселения определяется поселковой чертой (границей сельского поселения).

3. Планировочный квартал включает территории, ограниченные жилыми улицами, границами земельных участков промышленных предприятий и другими обоснованными границами. Планировочный квартал – это основной модульный элемент градостроительного планировочного зонирования.

4. Планировочный земельно-имущественный комплекс формируется на территориях кварталов в тех случаях, когда несколько сформированных земельных участков объединены одним земельным участком, обеспечивающим их нормальное функционирование и предназначенным для совместного пользования владельцами объектов капитального строительства, расположенных на этих участках. Земельно-имущественные комплексы, как правило, формируются на территориях жилых кварталов многоэтажной застройки, строительство которых осуществлялось по комплексным проектам, предусматривающим благоустройство дворовых территорий с учетом обслуживания нескольких жилых домов.

5. При формировании планировочной структуры границы всех территориальных образований должны проходить по красным линиям или другим линиям градостроительного регулирования. В случае, если такие линии не утверждены, допускается установление условной

границы. При утверждении соответствующей линии градостроительного регулирования, граница планировочного образования должна быть уточнена.

Статья 22. Генеральный план Сыропятского сельского поселения

1. Управление территориальным развитием поселения осуществляется на основе генерального плана.

2. Генеральный план поселения является основным градостроительным документом, определяющим перспективы развития поселения. В соответствии со своим назначением генеральный план определяет функциональное зонирование территории поселения, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

3. Решение о внесении изменений в генеральный план принимает Совет поселения в случае истечения срока реализации действующего генерального плана или возникновения других обосновывающих причин.

4. Генеральный план утверждается Советом поселения.

5. Проект генерального плана до его утверждения подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, согласованию в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации, с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, иными органами.

6. После утверждения генеральный план подлежит опубликованию и приобретает законную силу для всех субъектов градостроительной деятельности в границах Сыропятского сельского поселения.

Статья 23. Реализация генерального плана Сыропятского сельского поселения

1. Реализация генерального плана поселения осуществляется на основании плана реализации генерального плана поселения, который утверждается главой Сыропятского сельского поселения в течение трех месяцев со дня утверждения соответствующего генерального плана либо со дня внесения изменений в генеральный план.

2. В плане реализации генерального плана содержатся:

1) решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки или о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

2) сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;

3) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;

4) финансово-экономическое обоснование реализации генерального плана.

Статья 24. Проект поселковой черты

1. Установление черты поселения проводится на основании утвержденной градостроительной и землеустроительной документации.

2. Поселковая черта устанавливается по границам земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам.

3. Утверждение и изменение черты поселения осуществляются органами государственной власти Омской области.

4. Включение земельных участков в поселковую черту не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Статья 25. Проекты планировки территориальных образований Сыропятского сельского поселения

1. Проекты планировки территориальных образований разрабатываются в соответствии с установленными генеральным планом поселения элементами планировочной структуры на основе градостроительных программ и содержат конкретные мероприятия по изменению среды обитания отдельных частей поселения.

2. Проекты планировки территориальных образований устанавливают: красные линии и линии регулирования застройки и использования земель, мероприятия по инженерной подготовке территории, благоустройству и охране окружающей среды; функциональное зонирование территории; границы территорий государственной, муниципальной, частной и иных форм собственности; социально необходимый состав и размещение объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания населения; организацию транспортного обслуживания; трассы магистральных инженерных коммуникаций; поперечные профили улиц, включают в себя иные положения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

3. В проектах планировки могут быть разработаны предложения по объемно-пространственному и архитектурно-художественному решению застройки, режиму использования зон охраны памятников истории и культуры.

4. Утвержденные проекты планировки являются основой для разработки проектов застройки отдельных земельных участков, проектов транспортных магистралей и узлов, внемикрорайонных инженерных сетей и сооружений.

Статья 26. Проекты межевания территорий

1. Проекты межевания территорий разрабатываются для застроенных и подлежащих застройке территорий в границах установленных красных линий кварталов, в границах земельно-имущественных комплексов или в границах земельного участка, подлежащего делению.

2. Проекты межевания территорий могут разрабатываться в составе проектов планировки территориальных образований и проектов застройки элементов планировочной структуры поселения.

3. Проектами межевания застроенных территорий устанавливаются границы и определяются размеры земельных участков с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действующих на период застройки указанных территорий.

4. Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории выделяются для дополнительного использования при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительным регламентам и формируют резервный фонд поселковых земель с целью резервирования этих участков для государственных и муниципальных нужд, а также для наполнения открытого рынка недвижимости и стимулирования инвестиционных процессов.

5. Нормы предоставления земельных участков вновь осваиваемых территорий устанавливаются в соответствии с настоящими Правилами и градостроительными нормативами.

6. Проекты межевания территорий утверждаются администрацией поселения и являются основанием для проведения комплекса землеустроительных работ по межеванию (составления межевого дела, установления границ земельных участков на местности).

Статья 27. Градостроительные планы земельных участков

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

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Статья 28. Проекты застройки

1. Проекты застройки кварталов и других элементов планировочной структуры поселения разрабатываются в границах установленных красных линий или границах земельных участков.

2. В проекте застройки определяются:

- линии регулирования застройки;
- расположение зданий, строений и сооружений, этажность и другие их характеристики;
- архитектурное решение застройки;
- системы инженерного оборудования, связи и благоустройства;
- организация движения транспортных средств и пешеходов.

3. Особые требования к разработке проектов застройки устанавливаются в архитектурно - планировочном задании.

4. Проекты застройки, разработанные по заказу администрации поселения, утверждаются администрацией поселения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с учетом мнения населения.

5. Проекты застройки, заказчиками которых являются физические и юридические лица, согласовываются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и утверждаются заказчиками.

Статья 29. Заказчики и исполнители градостроительной документации

1. Заказчиком на разработку градостроительной документации о градостроительном планировании городского, сельского поселения является администрация поселения или уполномоченный ею орган архитектуры и градостроительства администрации поселения.

2. Заказчиком на разработку градостроительной документации о застройке территории поселения могут быть:

- администрация поселения;
- орган архитектуры и градостроительства администрации поселения;
- другие структурные подразделения администрации поселения;
- юридические и физические лица, имеющие намерения на освоение или реконструкцию отдельных территорий поселения, по согласованию с администрацией поселения.

3. Разрешение на разработку градостроительной документации о застройке территории поселения в установленной постановлением главы поселения форме градостроительного задания выдает орган архитектуры и градостроительства администрации поселения.

4. Исполнителем градостроительной документации может быть любое юридическое или физическое лицо, обладающее необходимыми кадровыми и материально-техническими ресурсами в соответствии с действующим законодательством, нормами и правилами.

5. Согласованные в установленном порядке проекты утверждаются постановлением главы поселения.

6. Утвержденные проекты планировки и застройки являются основанием для регулирования землепользования и застройки в соответствии с действующим Земельным кодексом Российской Федерации в пределах, установленных проектами.

Статья 30. Разработка, согласование и утверждение градостроительной документации

Разработка, согласование и утверждение градостроительной документации осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации и Омской области.

ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ СЫРОПЯТСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 31. Градостроительный регламент

1. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации градостроительный регламент территории представляет собой устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки схем градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

3. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

4. В описание градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны включаются:

-характеристики современного состояния и использования территории (виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание современного состояния территории и несоответствующего использования)

-основные виды и параметры (минимальные и/или максимальные) разрешенного использования;

-градостроительные ограничения использования территориальных зон по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны памятников природы и культуры,

-особые условия освоения территории и иные градостроительные требования к формированию объектов недвижимости.

5. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

6. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

-основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

-вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;

Настоящими Правилами землепользования и застройки условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются в связи с детальной проработкой градостроительных регламентов.

8. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

9. Параметры (минимальные и/или максимальные) разрешенного использования могут включать:

показатели площади и линейных размеров (минимальных и/или максимальных) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

минимальные размеры отступов от границ земельных участков, фиксирующие место допустимого размещения построек (пятно застройки), за пределами которого возводить здания, строения, сооружения запрещено;

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

максимальный процент плотности застройки в границах земельных участков, определяемый как отношение суммарной площади участка, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участка;

минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных). для вспомогательных видов разрешенного использования

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

11. Границы зон распространения градостроительных ограничений могут не совпадать с границами территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

12. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства допускается при условии соблюдения указанных градостроительных ограничений.

13. В отдельных случаях могут быть установлены особые градостроительные требования к использованию территориальных зон или их частей по дополнительным направлениям:

архитектурно - художественный облик застройки (стилевое единство; материал и конструкции; характер кровли; цветовое решение фасадов;

инженерная подготовка и инженерное обеспечение (водопонижение; поверхностный водоотвод; коммуникационные коридоры; централизованные системы жизнеобеспечения; автономные системы жизнеобеспечения и т.д.);

благоустройство и озеленение (материал элементов благоустройства; материал мощения; использование крупномерного посадочного материала и т.д.);

особые условия организации градостроительного процесса (проектирование и строительство на конкурсной основе; создание кондоминиумов (товариществ) на комплексное освоение территорий, изучение общественного мнения; обязательная разработка градостроительной документации (проект застройки), обсуждение на совещательном коллегиальном органе по вопросам архитектуры и градостроительства и т.д.)

14. Согласование и утверждение регламента осуществляется в составе карты градостроительного зонирования как ее неотъемлемая часть.

15. Выполнение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительной деятельности.

16. Градостроительные регламенты для территории поселения приведены во 2-й части настоящих Правил.

Статья 32. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон

1. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельный участок и иные объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

-виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

3. Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается органом местного самоуправления.

4. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Статья 33. Виды территориальных зон

1. Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования, их наименования, градостроительные регламенты к ним устанавливаются индивидуально, с учетом:

- особенностей расположения и условий развития поселения, частей его территории;
- возможности территориального сочетания различных видов существующего и будущего использования земельных участков;
- функциональных зон, определенных генеральным планом Сыропятского сельского поселения;
- видов территориальных зон, определенных настоящими Правилами для осуществления градостроительного зонирования.

2. Виды территориальных зон, отображаемые на схеме градостроительного зонирования:

- жилые зоны;
- общественно - деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны инженерной инфраструктуры;
- зоны транспортной инфраструктуры;
- рекреационные зоны;
- зоны специального назначения;
- зоны акваторий;
- зоны прибрежно-защитных полос;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны резервного фонда поселковых земель.

Виды территориальных зон могут варьироваться в зависимости от наличия либо отсутствия в Алексеевском сельском поселении соответствующего использования территории.

Статья 34. Жилые зоны

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

2. В жилых зонах может допускаться в качестве вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия). К жилым зонам также относятся территории садоводческих и дачных кооперативов, расположенные в пределах границ (черты) поселения.

3. Жилые зоны могут подразделяться на виды: многоэтажной застройки, застройки средней этажности, индивидуальной застройки, сезонного проживания.

Статья 35. Общественно-деловые зоны

1. Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно - исследовательских учреждений, культовых зданий и

иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового, общественного назначения.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных к размещению в общественно - деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

2. Общественно - деловые зоны могут подразделяться на виды: административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного назначения, здравоохранения, социального обеспечения и научно-исследовательского назначения. Кроме того, в составе общественно-деловых зон выделяются зоны центров общественно-деловой и коммерческой активности.

Статья 36. Производственные зоны

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов.

2. В санитарно - защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

Статья 37. Зоны транспортной инфраструктуры

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций внешнего сельского и индивидуального транспорта, а также включают территории, подлежащие благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

Статья 38. Рекреационные зоны

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, лесопарки, пляжи, а также включают особо охраняемые природные территории. На территориях рекреационных зон градостроительным регламентом в качестве вспомогательных к основным видам разрешенного использования может допускаться строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно-досугового назначения в соответствии с градостроительными нормативами.

Статья 39. Зоны специального назначения

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения, а также складирования и захоронения отходов. На территориях указанных зон не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования других территориальных зон.

Статья 40. Зоны акваторий

Зоны акваторий включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями. В зонах акваторий могут быть размещены сооружения спортивно - оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.

Статья 41. Зоны прибрежно-защитных полос

Зоны прибрежно-защитных полос включают в себя земли, занятые прибрежными территориями (от уреза воды до красной линии микрорайона) протоки в пределах застроенной части поселения. В зонах акваторий могут быть размещены сооружения спортивно - оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.

Статья 42. Зоны сельскохозяйственного использования

В состав зон сельскохозяйственного использования включаются территории, занятые сельскохозяйственными угодьями, объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Статья 43. Зоны резервного фонда поселковых земель

1. Зоны резервного фонда поселковых земель предназначены для перспективного освоения в соответствии с генеральным планом поселения и другой утвержденной градостроительной документацией, а также для размещения объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными планами земельных участков и инвестиционно-тендерной документацией. В состав зон резервного фонда поселковых земель могут быть отнесены территории с неустановленным функциональным назначением их использования. Земельные участки, входящие в состав зон резервного фонда, могут быть зарезервированы для государственных и муниципальных нужд.

2. Территории указанных зон могут быть использованы для размещения временных объектов с разрешения администрации поселения до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны.

Статья 44. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования – границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями.

2. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки, межевания и застройки территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами водоохраных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

3. На территории поселения действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
- границы зон охраняемого сельского и природного ландшафта.

4. Администрация поселения обеспечивает соблюдение и выдачу юридическим и физическим лицам исходно-разрешительной документации, содержащей полную информацию обо всех действующих на данной территории линиях градостроительного регулирования.

ГЛАВА 5. ТРЕБОВАНИЯ К ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ ТЕРРИТОРИИ СЫРОПЯТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 45. Основные принципы организации застройки на территории Сыропятского сельского поселения

1. Планировочная организация и застройка поселения должны отвечать требованиям создания среды, соответствующей значению поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

2. Для решения этих задач необходимо:
обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур сельского поселения, заложенных в генеральном плане сельского поселения, инженерно-геологические и ландшафтные характеристики;
учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющихся в поселении объектов историко-культурного значения;

3. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии с генеральным планом, утвержденными проектами планировки, проектами межевания и проектами застройки, настоящими Правилами, а также действующими на территории поселения нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо строго соблюдать красные линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5. Изменения основных положений проектов, в том числе красных линий улиц, проездов, поперечных профилей улиц, изменения принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов архитектурно-планировочных решений допускаются только по согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации поселения при наличии иных согласований, в установленном порядке.

6. Строительство зданий, сооружений и объектов благоустройства на территории поселения, в том числе промышленных объектов, разрешается только по проектам, разработанным имеющими лицензию проектными организациями и физическими лицами и согласованными с органом архитектуры и градостроительства администрации поселения.

7. Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

Статья 46. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами постоянного, сезонного или временного проживания (в соответствии с установленными видами разрешенного использования соответствующей территориальной зоны).

2. Особенности застройки выявляются и устанавливаются в процессе детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

3. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60 % территории. До 40% территории допускается использовать для размещения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду и население (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

4. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, автостоянки, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с нормативами и проектной документацией относятся к основным видам разрешенного использования жилых зон.

5. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом, в случае если до 40 % территории используется не в соответствии с ее основным назначением.

6. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения входов со стороны красных линий улиц или границ земельно-имущественных комплексов и организации загрузочных площадок. При этом запрещается использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается настоящими Правилами в соответствии с градостроительными регламентами жилых зон.

7. Субъектами землепользований объектов жилого назначения являются собственники, товарищества собственников жилья, организации, уполномоченные органами местного самоуправления или предприятия и организации, в собственности которых находятся данные объекты. Землепользователи обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь подземные сооружения.

8. Заказчикам жилищного строительства земельные участки предоставляются в аренду на период строительства. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка, разработанным на основе проекта планировки. По окончании строительства земельные участки, границы которых устанавливаются в соответствии с проектом границ земельного участка, разработанным на основе проекта межевания территории, предоставляются собственникам жилья в аренду либо в собственность.

9. Предоставление земельных участков под многоквартирное жилищное строительство осуществляется на конкурсной или аукционной основе.

10. 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. Право начала строительства наступает после утверждения проекта в установленном порядке и получения разрешения на строительство от органов городского, сельского самоуправления.

11. Застройка территорий должна осуществляться в строгом соответствии с проектами планировки, утвержденными в установленном порядке.

12. До начала строительства жилых домов и гражданских зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

13. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка (в отсутствие градостроительного плана требования устанавливаются в архитектурно-планировочном задании).

14. Жилые здания с квартирами на первом этаже следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.

15. Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы и т.п.) вне пределов красных линий (кроме прокладки инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).

16. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по образцовым (типовым) проектам, согласованным в установленном порядке органом архитектуры и градостроительства администрации поселения.

17. Застройку кварталов необходимо формировать поэтапно в виде законченных градостроительных комплексов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. Законченность градостроительных комплексов должна обеспечиваться опережающей прокладкой инженерных сетей и одновременным, вместе с жилой застройкой, строительством объектов культурно-досугового и социально-бытового обслуживания, а также благоустройства в объеме, предусмотренном нормативами.

18. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектно-сметной документации.

19. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

20. Индивидуальные гаражи предусматриваются на обособленных территориях, преимущественно в пределах коммунальной зоны.

21. Установка временных металлических гаражей в жилых кварталах допускается только для автотранспортных средств инвалидов по предварительному согласованию с соответствующим структурным подразделением администрации поселения.

Статья 47. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами постоянного, сезонного или временного проживания (в соответствии с установленными видами разрешенного использования соответствующей территориальной зоны).

2. Особенности застройки выявляются и устанавливаются в процессе детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

3. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60 % территории. До 40% территории допускается использовать для размещения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду и население (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

4. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, автостоянки, площадки для игр и занятий спортом.) в соответствии с нормативами и проектной документацией относятся к основным видам разрешенного использования жилых зон.

5. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом, в случае если до 40 % территории используется не в соответствии с ее основным назначением.

6. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения входов со стороны красных линий улиц или границ земельно-имущественных комплексов и организации загрузочных площадок. При этом запрещается использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается настоящими Правилами в соответствии с градостроительными регламентами жилых зон.

7. Субъектами землепользований объектов жилого назначения являются собственники, товарищества собственников жилья, организации, уполномоченные органами местного самоуправления или предприятия и организации, в собственности которых находятся данные объекты. Землепользователи обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь подземные сооружения.

8. Заказчикам жилищного строительства земельные участки предоставляются в аренду на период строительства. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с

градостроительным планом земельного участка, разработанным на основе проекта планировки. По окончании строительства земельные участки, границы которых устанавливаются в соответствии с проектом границ земельного участка, разработанным на основе проекта межевания территории, предоставляются собственникам жилья в аренду либо в собственность.

9. Предоставление земельных участков под многоквартирное жилищное строительство осуществляется на конкурсной или аукционной основе.

10. 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. Право начала строительства наступает после утверждения проекта в установленном порядке и получения разрешения на строительство от органов сельского самоуправления.

11. Застройка территорий должна осуществляться в строгом соответствии с проектами планировки, утвержденными в установленном порядке.

12. До начала строительства жилых домов и гражданских зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

13. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка (в отсутствие градостроительного плана требования устанавливаются в архитектурно-планировочном задании).

14. Жилые здания с квартирами на первом этаже следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.

15. Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы и т.п.) вне пределов красных линий (кроме прокладки инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).

16. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по образцовым (типовым) проектам, согласованным в установленном порядке органом архитектуры и градостроительства администрации поселения.

17. Застройку кварталов необходимо формировать поэтапно в виде законченных градостроительных комплексов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. Законченность градостроительных комплексов должна обеспечиваться опережающей прокладкой инженерных сетей и одновременным, вместе с жилой застройкой, строительством объектов культурно-досугового и социально-бытового обслуживания, а также благоустройства в объеме, предусмотренном нормативами.

18. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектно-сметной документации.

19. Индивидуальные гаражи предусматриваются на обособленных территориях, преимущественно в пределах коммунальной зоны.

Статья 48. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для каждого вида территориальной зоны картой градостроительного зонирования настоящих Правил.

2. Объекты, размещаемые в территориальной зоне должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

3. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

4. Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.

5. Строительство на территориях лечебно-оздоровительных зон объектов, не связанных с лечебно-оздоровительным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом, запрещается.

6. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

7. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

8. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения, по отдельному согласованию.

Статья 49. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, производственно-технических, коммунальных и складских объектов, а также обеспечивающих их функционирование объектов инфраструктуры и санитарно-защитных зон.

2. При застройке промышленных, производственно-технических и коммунально-складских зон должно обеспечиваться рациональное и эффективное землепользование с соблюдением утвержденных градостроительных регламентов.

3. Строительство новых предприятий, имеющих вредные выбросы в атмосферу и водоемы, без мероприятий по улучшению качества природной среды на территории поселения не допускается.

4. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

5. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

6. На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (заводоуправление, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).

7. Земельные участки, на которых расположены предприятия, являющиеся источником повышенной опасности, должны быть огорожены.

8. При предоставлении земельных участков под строительство предприятий, представляющих собой источник повышенной опасности для окружающей среды и населения, в соответствии со ст. 41 Федерального закона «Об охране окружающей среды» и ст. 11 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» требуется положительное заключение специально уполномоченных органов в области охраны окружающей природной среды и органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

9. Степень экологической, социальной и иной опасности от размещения предприятия определяется проектом строительства, прошедшим государственную экспертизу. В отдельных случаях может проводиться общественная экспертиза.

10. Строительство предприятий должно осуществляться в строгом соответствии с утвержденными в установленном законом порядке природоохранными, санитарными, строительными нормами и правилами, а также правилами, обеспечивающими необходимую охрану труда.

11. Проекты строительства или реконструкции промышленных предприятий должны разрабатываться в соответствии с генеральным планом городского, сельского поселения и настоящими Правилами.

12. Проекты строительства производственных объектов должны предусматривать эффективное использование территории и подземного пространства, плотность застройки должна соответствовать нормативной (СНиП II-89-80* Генеральные планы промышленных предприятий).

13. Размещение и планировку земельных участков производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии со СНиП II-89-80* Генеральные планы промышленных предприятий.

14. Проектом строительства производственных объектов должны предусматриваться обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и хранение природного слоя почвы, рекультивация.

15. Предприятия производственного назначения независимо от формы собственности, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность, обязаны принимать эффективные меры по соблюдению технологического режима и выполнению требований по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей природной среды. В этих целях они обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативов качества окружающей природной среды на основе внедрения экологически безопасных технологий, надежной и эффективной работы очистных сооружений, обеззараживания и утилизации отходов с обязательным проведением мероприятий по охране и воспроизводству природных ресурсов.

16. Санитарно-защитная зона предназначена для обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в предельном слое атмосферы загрязняющих веществ; уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население; факторов физического воздействия – шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

17. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

18. Территории санитарно-защитных зон должны быть максимально озеленены (не менее 60%) с целью усиления ассимиляции и фильтрации воздушных масс и локального благоприятного влияния на климат.

19. Санитарно-защитная зона должна быть благоустроена, являясь архитектурно-эстетическим переходным элементом между промышленными зонами и зонами иного назначения.

20. При размещении предприятий и других производственных объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод и атмосферного воздуха, меры по сохранению имеющихся зеленых насаждений.

21. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляется за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

22. Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

23. Администрация поселения вправе на договорной основе в соответствии с бюджетным законодательством привлекать средства промышленных предприятий, независимо от их

ведомственной подчиненности и форм собственности, на строительство магистральных инженерных сооружений, дорог, культурно-бытовых объектов, благоустройство и другие нужды, связанные с развитием поселения.

Статья 51. Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры

1. Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта.

2. Границы зон транспортной инфраструктуры, как правило, совпадают с красными линиями..

3. В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети.

4. Улично-дорожная сеть Сыропятского сельского поселения представляет собой систему улиц, дорог, проездов предназначенных для транспортного и пешеходного движения.

5. Планирование, проектирование, строительство и реконструкция дорожно-транспортной инфраструктуры поселения (улиц, дорог, площадей) осуществляются на основе утвержденного генерального плана поселения, схемой территориального планирования Омской области, схемой территориального планирования РФ, а также с учетом размещения объектов капитального строительства федерального и областного значения.

6. Территории магистральных улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства поселковых транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

7. Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории, с транспортными магистралями и разрабатываются в составе проекта планировки или межевания квартала.

При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

8. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счет федерального, областного бюджета или бюджета поселения, расходы по выносу из зон строительства инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на балансе предприятий, организаций и учреждений, предусматриваются в рамках реализуемых проектов.

9. Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к землям общего пользования.

Статья 52. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон

1. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, сельские леса, лесопарки и другие природные объекты.

2. Границы рекреационных зон устанавливаются по красным линиям, а также другим линиям градостроительного регулирования в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

3. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

4. Для обеспечения режима функционирования рекреационных территорий могут устанавливаться охранные зоны с запрещением в пределах этих зон деятельности, отрицательно влияющей на природные комплексы охраняемых территорий. Границы охранных зон устанавливаются генеральным планом и фиксируются на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

5. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

Статья 53. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ, крематориев), а также складирования и захоронения отходов. На территориях указанных зон размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон, не допускается.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения могут быть предоставлены только государственным или муниципальным предприятиям, осуществляющим соответствующую деятельность.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, а также специальных нормативов.

4. В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами.

5. Земельные участки в пределах таких охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном законом порядке.

Статья 54. Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий

1. Зоны акваторий включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями, а также водоохранные территории водозаборов, гидротехнических, водохозяйственных сооружений и иных водных объектов.

2. Границы зон акваторий определяются картами градостроительного зонирования и уточняются при разработке соответствующей градостроительной и проектной документации.

3. Границы зон акваторий устанавливаются по границам прибрежных полос, подпорным стенкам набережных, границам земельных участков пляжей, красным и другим линиям градостроительного регулирования.

4. В зонах акваторий не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования земельных участков других территориальных зон, за исключением причалов, портовых сооружений, аквапарков, лодочных станций, яхт-клубов и других сооружений спортивного и оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.

Статья 55. Особенности застройки и землепользования зон резервного фонда поселковых земель

1. Зоны резервного фонда поселковых земель предназначены для перспективного освоения в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

2. В состав зон резервного фонда поселковых земель включаются:
территории, зарезервированные под перспективное развитие в соответствии с генеральным планом поселения, под уникальные объекты или объекты социально-гарантированного минимума;
территории, выявленные для дополнительного использования;
территории, используемые с нарушением установленного разрешенного использования, подлежащие изъятию.

3. Территории указанных зон могут быть использованы для размещения временных объектов с разрешения администрации поселения до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны.

4. Границы зон резервного фонда поселковых земель определяются картами градостроительного зонирования. Разрешенное использование конкретных территориальных

зон резервного фонда устанавливается градостроительным регламентом, утвержденным настоящими Правилами.

5. При принятии решения о предоставлении земельных участков, входящих в состав зон резервного фонда поселковых земель, соответствующие территории переводятся в другой вид территориальных зон в соответствии с их установленным разрешенным использованием.

6. Информация о резервном фонде поселковых земель является открытой и может быть предоставлена по заявке заинтересованного лица в установленном порядке структурными подразделениями администрации поселения.

Статья 56. Требования к благоустройству территории и дизайну поселковой среды

1. Для создания эстетически полноценной среды Сыропятского сельского поселения следует широко использовать архитектурно-художественные и дизайнерские средства: световое решение, монументально-художественное оформление, малые архитектурные формы и т.д.

2. Все проекты благоустройства общественных территорий поселения разрабатываются в соответствии с архитектурно-планировочным заданием (далее - АПЗ) на проектирование, выданным органом архитектуры и градостроительства администрации поселения, действующими строительными нормами, другими нормативными документами. Необходимость согласования проектов благоустройства с заинтересованными органами государственного надзора и контроля, инженерными и коммунальными службами, а также собственниками земельных участков, чьи интересы затрагиваются проектом, указываются в АПЗ.

3. Юридические и физические лица, эксплуатирующие на правах собственника, владельца или арендатора здания или сооружения в границах предоставленных им участков несут полную ответственность за осуществление всех предусмотренных соответствующей проектной документацией и предписаниями соответствующих служб администрации поселения мероприятий по благоустройству территорий, содержат в порядке территории в границах предоставленных земельных участков, а также несут ответственность за сохранность зеленых насаждений на территории в границах предоставленных земельных участков.

4. На наиболее значимых с точки зрения формирования образа сельского поселения территориях (общественно-деловых зон, территориях центральных улиц, скверов и парков и т.д.) проекты размещения временных объектов и малых архитектурных форм: летних кафе, торговых павильонов, киосков, остановочных пунктов, опор освещения, скамеек, стендов, скульптуры, ограждений, рекламы и других элементов, а также проекты монументально-художественного оформления зданий и сооружений (включая промышленные и коммунальные объекты) и праздничного оформления Сыропятского сельского поселения рассматриваются и утверждаются на Совете Сыропятского сельского поселения.

5. Освещение улиц, площадей, подсветка отдельных зданий и сооружений осуществляется в соответствии с требованиями заданий, выдаваемых органом архитектуры и градостроительства.

6. Собственники, пользователи, владельцы и арендаторы зданий, строений и сооружений обязаны осуществлять ремонт и окраску фасадов зданий исключительно по разработанным паспортам цветового решения фасадов. В случае утраты паспорта либо изменения цветового решения здания, строения или сооружения вновь разработанный паспорт цветового решения фасада согласовывается органом архитектуры и градостроительства. За выполнение отделки фасадов зданий, строений и сооружений без паспорта или с нарушением решений, указанных в паспорте, собственники, пользователи, владельцы и арендаторы привлекаются к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

7. Приемка законченных работ по благоустройству производится комиссией администрации поселения

8. Содержание элементов благоустройства определяется Правилами благоустройства и содержания территории Сыропятского сельского поселения, утверждаемыми решением Совета поселения.

Статья 57. Требования к застройке и содержанию территорий общего пользования, улично-дорожной сети

На территориях общего пользования допускается размещение элементов улично-дорожной сети, инженерных сетей и объектов, необходимых для их эксплуатации (тепловые пункты, трансформаторные подстанции, водонапорные башни, газораспределительные пункты и пр.), объектов транспортной инфраструктуры (разворотных площадок общественного транспорта, парковок, автозаправочных станций, станций технического обслуживания и пр.) по согласованию с администрацией поселения.

Статья 59. Требования к озеленению территорий Сыропятского сельского поселения

1. Зеленые насаждения, располагаемые в пределах поселковой черты, формируют единую систему озеленения поселения, в которую включаются: парки, сады, скверы, бульвары, озеленение улиц, зеленые насаждения на участках поселковых объектов (озеленение общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение ограниченного пользования), санитарных, водоохраных зон, кладбищ и пр. (озеленение специального назначения).

2. Формирование новых объектов озеленения общего пользования, а также реконструкция существующих осуществляется по специальным проектам на основе АПЗ, выдаваемого органом архитектуры и градостроительства и согласуемого с администрацией поселения.

3. При организации застройки территорий необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану от неорганизованного использования в процессе строительства.

4. При невозможности сохранения зеленых насаждений в смете на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

5. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

в парках, садах, бульварах - на владельцев территорий;
на улицах перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках - на руководителей жилищно-эксплуатационных участков, жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, арендаторов строений и владельцев земельных участков;
на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;
на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку - на руководителей организаций и граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ - на руководителей подрядных организаций и граждан.

6. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений на предоставленном земельном участке, а также непринятие мер охраны находящихся в их ведении зеленых насаждений виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

Статья 60. Требования к инженерной подготовке и инженерной защите территорий

1. Инженерная подготовка территории поселения осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки территории поселения является защита территории от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов, затопления и подтопления во время половодий и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории предусматриваются во всех видах градостроительной и проектной документации.

3. Для защиты от затопления во время половодий и паводков застроенных территорий могут разрабатываться специальные муниципальные программы, которые обязательно должны включать и мероприятия по благоустройству и озеленению территорий.

Статья 61. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям, сооружениям

1. Присвоение названий улицам, переулкам, площадям, а также их переименование производится решением Совета поселения на основании заявлений заинтересованных лиц. Порядок рассмотрения заявлений и перечень прилагаемых к ним документов определяется Советом поселения.

2. Адреса зданиям, строениям, сооружениям присваиваются постановлением главы поселения.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в присвоении адресов зданиям, строениям, сооружениям, владельцами которых являются, обращаются в администрацию поселения с заявлением. К заявлению прилагается акт приемки законченного строительством объекта, заключения контролирующих органов, правоустанавливающие документы на земельный участок.

4. Единый адресный план поселения ведется администрацией.

ГЛАВА 6. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЫРОПЯТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 62. Охрана окружающей среды

1. Охрана окружающей среды обеспечивается системой мер экологического контроля на стадиях проектирования, строительства объектов капитального строительства и их эксплуатации в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды».

2. Разработка градостроительной документации должна осуществляться с соблюдением требований охраны окружающей природной среды и учетом последствий негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и здоровье человека.

3. В составе генерального плана поселения обязательна разработка раздела охраны окружающей среды. Основные направления охраны среды, определенные генеральным планом, используются для конкретизации этих положений в соответствующей градостроительной документации для микрорайонов жилой застройки и нежилых зон, отдельных объектов производственного, энергетического, транспортного и др. коммунального назначения.

4. При разработке разделов "Охрана окружающей среды" в проектной документации должны предусматриваться:

конкретные мероприятия по охране территорий, водного и воздушного бассейнов сельского поселения от загрязнения атмосферными выбросами, производственными стоками и промышленными отходами;

организация и благоустройство санитарно-защитных зон производственных предприятий и других негативно воздействующих на окружающую среду объектов, водоохраных зон водотоков и водоемов, охранных зон источников водоснабжения, охранных зон гидрометеостанций и постов;

для объектов, производственная деятельность которых оказывает влияние на воздушный и водный бассейн сельского поселения, - опережающее строительство воздухоохраных и водоохраных сооружений по отношению к производственным объектам, а также внедрение малоотходных и безотходных технологий.

5. В архитектурно-планировочные (технические) задания и в разрешения, выдаваемые в установленном порядке, на строительство любых объектов включаются природоохранные требования, обеспечивающие предотвращение вредного воздействия данного объекта на окружающую среду и здоровье населения.

6. Соблюдение природоохранных требований при проектировании объектов любого назначения обеспечивается системой государственной экологической экспертизы и обязательным представлением проекта в органы государственного санитарно-эпидемиологического надзора, охраны окружающей среды и природных ресурсов.

Статья 63. Виды зон градостроительных ограничений и зон особого градостроительного регулирования

1. Градостроительные ограничения - требования, ограничивающие градостроительную деятельность в конкретном территориальном образовании.

2. Основу градостроительных ограничений составляют:

-территории с ранее установленным правом на их градостроительное использование;
-водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
-санитарно - защитные зоны производственных предприятий;
иные территории с установленными ограничениями в соответствии с действующим законодательством.

3. Градостроительные ограничения устанавливаются настоящими Правилами на основе материалов комплексной оценки территории, разрабатываемых в составе генерального плана поселения.

4. В Сыропятском сельском поселении особому градостроительному регулированию подлежит градостроительная деятельность в отношении следующих территорий:

-территории центра поселения;
-другие территории в соответствии с картой градостроительного зонирования.

Статья 64. Особые условия использования охраняемых территорий, охранных и санитарно - защитных зон

1. Градостроительным регламентом использования конкретных территориальных зон устанавливаются дополнительные градостроительные ограничения или особый правовой режим использования земель, если эти территории или их части отнесены к землям особо охраняемых территорий или включены в охранные, санитарно-защитные, запретные зоны особо охраняемых природных территорий, водных источников, различных оборонных, производственных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, зоны перспективной застройки и др.

2. Конкретный состав и содержание ограничений (обременений) прав по использованию земельных участков устанавливается градостроительным регламентом в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров режимобразующих объектов в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих федеральных органов исполнительной власти, законами и нормативными правовыми актами Омской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 65. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

1. Водоохранные зоны устанавливаются для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

2. Водоохранной зоной является территория, прилегающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности.

3. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

4. Порядок установления водоохранных зон устанавливается проектом водоохранных зон, разработанным с учетом конкретных условий планировки и застройки и в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения.

5. Проектирование водоохранных зон и прибрежных защитных полос осуществляется в соответствии с нормативно-методическими документами по согласованию со специально уполномоченными государственными органами в области охраны окружающей природной среды.

6. В соответствии с Положением о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденным постановлением Правительства Российской

Федерации от 23.11.96 г. № 1404, ширина водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливается:

для рек, стариц и озер - от среднемноголетнего уреза воды в летний период;

для болот - от их границы (нулевой глубины торфяной залежи).

7. В пределах водоохранных зон запрещается:

- размещение складов горюче-смазочных материалов, мест складирования и захоронения промышленных и бытовых отходов;

- складирование мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

- размещение стоянок транспортных средств;

- проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых и землеройных работ;

- иная деятельность, указанная в Положении о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах.

8. На расположенных в пределах водоохранных зон земельных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

9. Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов рекреации при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

10. Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

11. До утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон при установлении режима использования территориальных зон применяются минимальные размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос.

12. Об установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос и режима ведения хозяйственной и иной деятельности в их пределах население поселения информируется в установленном порядке.

13. Поддержание в надлежащем состоянии водоохранных зон и прибрежных защитных полос возлагается на водопользователей. Собственники земли, землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков, на которых находятся водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, обязаны соблюдать установленный режим использования этих зон и полос.

14. Установление водоохранных зон и береговых полос не влечет за собой изъятия земельных участков у собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов или запрета на совершение сделок, предусмотренных законодательством.

15. Режим хозяйственной деятельности на земельных участках, находящихся в водоохранных зонах, прибрежных защитных полосах устанавливается нормативными правовыми актами на основании градостроительного регламента территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, а также:

Водным кодексом Российской Федерации от 16.11.95 г. № 167-ФЗ (ст. 12, 108, 112, 113, 144);

Положением о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96г. № 1404 (п. 6, 7, 8, 10).

Статья 66. Санитарно-защитные зоны производственных предприятий

1. Санитарно-защитные зоны - территории, отделяющие объекты производственных предприятий, являющихся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных

уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн, радиочастот, статического электричества, ионизирующих излучений от жилой застройки. В этих зонах не допускается размещение спортивных сооружений, парков, детских учреждений, школ, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

2. Санитарно-защитные зоны предназначены для обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на население.

3. Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого промышленного предприятия и других объектов, которые могут быть источником химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

4. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория предприятия и использоваться для расширения промышленной площадки, а также для перспективного развития жилой застройки. Санитарно-защитная зона не может рассматриваться как территория для размещения коллективных и индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

5. Параметры санитарно-защитных зон в зависимости от класса, характера производства и мощности объектов промышленности различных отраслей, коммунальных, ветеринарных, радиотехнических объектов, воздушных линий электропередачи, железных и автомобильных дорог и ограничения прав по использованию земли в санитарно-защитных зонах устанавливаются проектами санитарно-защитных зон, разработанными в соответствии с генеральным планом Сыропятского сельского поселения.

Статья 67. Охранные зоны памятников природы, истории и культуры

1. Природные объекты и комплексы объявляются памятниками местного значения, а территории, занятые ими - особо охраняемыми природными территориями местного значения соответствующими органами местного самоуправления.

2. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Омской области и органы местного самоуправления поселения утверждают границы и определяют режим особой охраны территорий памятников природы, находящихся в их ведении.

3. Объявление природных объектов и комплексов памятниками природы, а территорий, занятых ими, территориями памятников природы допускается с изъятием занимаемых ими земельных участков у собственников, владельцев и пользователей этих участков.

4. В целях обеспечения охраны памятников истории и культуры устанавливаются зоны охраны памятников истории и культуры, которыми могут быть: архитектурные ансамбли и градостроительные комплексы, такие как исторический центр поселения, кварталы, площади, улицы, системы или элементы планировки и застройки; отдельно стоящие здания и сооружения; произведения садово-паркового и ландшафтного искусства; памятные места, связанные с историческими событиями; памятники археологии, произведения монументального искусства.

5. На территориях зон охраны памятников устанавливается режим содержания и использования с определенными ограничениями нового строительства и функционального использования с целью создания условий, способствующих сохранению памятников как формирующих эстетическое качество среды

6. Систему зон охраны как отдельно стоящих памятников, так и градостроительных комплексов составляют:

- охранный зона памятников;
- зона регулирования застройки;
- зона охраняемого ландшафта.

Статья 68. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры

1. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры на землях, прилегающих к данным объектам, могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

2. Порядок установления охранных зон, их размеров и режим пользования землями охранных зон определяются для каждого вида объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с действующим законодательством.

3. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев предоставляются земельные участки и устанавливаются охранные зоны.

4. Земельные участки, входящие в охранные зоны электрических сетей, не изымаются у землепользователей и используются ими с обязательным соблюдением правил охраны электрических сетей.

5. В целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, предотвращения несчастных случаев, исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны.

6. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации систем газоснабжения и предотвращения аварий и несчастных случаев устанавливаются охранные зоны, параметры и ограничения по использованию которых устанавливаются в соответствии с действующими правилами.

Статья 69. Охранные зоны объектов транспортной инфраструктуры

1. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов транспортной инфраструктуры, безопасности населения на землях, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

2. Порядок установления охранных зон, их размеров и режима пользования землями охранных зон определяются для каждого вида транспорта в соответствии с действующим законодательством.

3. Земли охранных зон транспорта находятся в пользовании других землепользователей и используются ими с соблюдением установленных ограничений.

4. К охранным зонам транспорта относятся земельные участки, необходимые для обеспечения нормального функционирования транспорта, сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также прилегающие к землям транспорта земельные участки с размывами и иными опасными воздействиями.

Статья 70. Зоны сноса ветхого жилья

1. Зоны сноса ветхого жилого фонда устанавливаются постановлениями главы поселения по представлению органа по управлению муниципальной собственностью в соответствии с решением архитектурно-градостроительного совета, а также настоящими Правилами.

2. В соответствии с утвержденными зонами сноса разрабатываются муниципальные целевые программы по улучшению жилищных условий граждан поселения, разрабатывается градостроительная и проектная документация и утверждаются планы строительства жилых комплексов.

3. На территориях зон сноса формируются земельные участки муниципальной собственности и резервируются для освоения в соответствии с генеральным планом поселения.

Статья 71. Зоны обременений сервитутами

1. Администрация поселения вправе устанавливать применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд: прохода или проезда через земельный участок, использования части земельного участка в целях трассировки, эксплуатации и ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, проведения дренажных работ на земельном участке, временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ, свободного доступа к прибрежной полосе и др.

2. Сервитуты могут быть частными и публичными.
3. Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством.
4. Публичные сервитуты устанавливаются в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.
5. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
6. Перечень публичных сервитутов для применения на территории поселения установлен настоящими Правилами .
7. По решению администрации поселения в соответствии с проектами межевания территорий устанавливаются зоны обременения публичными сервитутами.
8. Границы действия сервитутов обозначаются на планах земельных участков, входящих в состав исходно-разрешительной документации на строительство.
9. Сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.
10. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.
11. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
12. Как правило, в жилых зонах публичные сервитуты устанавливаются по отношению к внутриквартальным территориям, которые формируются как земельные участки муниципальной собственности и могут быть предоставлены в аренду организациям в ведении которых находится обслуживание жилого фонда, расположенного на данной территории.

Статья 72. Иные территории с установленными ограничениями

В соответствии с действующим законодательством, нормативными правовыми актами местного самоуправления могут устанавливаться ограничения по использованию земельных участков, градостроительный регламент использования которых на данное время не определен. Такие земельные участки относятся к резервному фонду поселковых земель и условия их использования определяются при разработке градостроительной документации.

ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СЫРОПЯТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 73. Основы землепользования в Сыропятском сельском поселении

1. Земельные участки, расположенные на территории поселения, используются и охраняются как основа жизни и деятельности людей и относятся к категории земель поселений.
2. Использование земель Сыропятского сельского поселения должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения поселения.
3. Действие настоящих Правил распространяется на все земли, расположенные на территории поселения.
4. Нормы настоящих Правил, регулирующие осуществление органами местного самоуправления полномочий собственника земельных участков, применяются в отношении земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.
5. Соблюдение установленных в соответствии с федеральными и областными законами, настоящими Правилами и другими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского, сельского поселения градостроительных требований к использованию земельных участков является обязательным для всех собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в Сыропятском сельском поселении.

Градостроительные требования к использованию земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Статья 74. Собственность на землю

1. В соответствии с Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю» от 17.07.2001 № 101-ФЗ земли государственной собственности на территории поселения подлежат разграничению на собственность Российской Федерации, собственность Омской области и муниципальную собственность поселения, за исключением земельных участков, находящихся в частной собственности.

2. В соответствии с законодательством Российской Федерации земли в границах городского, сельского поселения могут находиться в частной собственности.

Статья 75. Торги (конкурсы, аукционы) по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков

1. Продажа земельных участков, находящихся на территории поселения, или права на заключение договора аренды земельного участка юридическим и физическим лицам осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

2. Предметом торгов является сформированный в установленном законодательством порядке земельный участок с установленными границами, предназначенный под строительство.

3. Организатором торгов выступает орган по управлению муниципальной собственностью администрации поселения.

4. В случае проведения торгов по продаже земельных участков договор купли-продажи с победителем заключается органом по управлению муниципальной собственностью администрации поселения. При проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка соответствующий договор аренды с победителем торгов заключается органом по управлению муниципальной собственностью администрации поселения.

5. Договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов при предоставлении земельных участков:

- занятых объектами капитального строительства и необходимых для их использования (эксплуатации) собственникам таких объектов;
- для целей, связанных с обеспечением деятельности органов государственной власти Российской Федерации, Омской области и органов местного самоуправления;
- для целей реализации муниципальных целевых программ сельского поселения;
- при создании особо социально значимых объектов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией по решению администрации поселения;
- для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, выбор и формирование которого осуществлялись по инициативе и за счет инвестора в соответствии с правовым актом администрации поселения.

Статья 76. Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. В случаях, когда федеральными законами не устанавливается обязательность отчуждения земельного участка, предоставление в аренду является основной (преимущественной) формой распоряжения землями, находящимися на территории поселения.

2. Земельные участки, расположенные на территории поселения, могут быть предоставлены в аренду физическим и юридическим лицам в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

3. При предоставлении земельного участка в аренду фактическое использование этого земельного участка может быть изменено в целях приведения его в соответствие с градостроительными требованиями и ограничениями к его использованию.

4. При изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд у арендаторов, выкупивших право на заключение договора аренды, наряду с другими затратами, убытками, возмещению подлежит внесенная за право на заключение договора аренды сумма в части, приходящейся на неиспользованный срок договора.

Статья 77. Срок действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

1. Срок действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, градостроительных требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения территории, на которой расположен земельный участок.

2. Земельные участки, на которых расположены не являющиеся объектами капитального строительства строения, сооружения (временные объекты), передаются исключительно в аренду на срок не более 5 лет либо в срочное или постоянное (бессрочное) пользование в случаях, установленных земельным законодательством Российской Федерации.

3. Договор аренды земельного участка, занятого объектом капитального строительства, заключается в соответствии с действующим гражданским законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Срок договора аренды земельного участка определяется по соглашению сторон и не может превышать 49 лет.

Статья 78. Резервирование земель для муниципальных нужд

1. Для муниципальных нужд Сыропятского сельского поселения резервируются:

- а) земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, скверами, бульварами, водоемами, пляжами и другими объектами, не подлежащими приватизации;
- б) территории, предназначенные для развития инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры сельского поселения в соответствии с генеральным планом поселения, другой градостроительной документацией;
- в) территории, относящиеся к памятникам природы;
- г) земельные участки из резервного фонда поселковых земель, границы которых установлены проектами межевания, разработанными в соответствии со схемой градостроительного зонирования настоящих Правил;
- д) иные земельные участки, в том числе изъятые в установленном порядке для муниципальных нужд, необходимые для реализации целевых программ сельского поселения, а также других мероприятий.

2. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается администрацией поселения в виде акта резервирования земель для нужд Сыропятского сельского поселения.

3. Форма акта о резервировании земель для муниципальных нужд устанавливается администрацией поселения, если областным законом не установлено иное. Формирование земельных участков и определение территорий, резервируемых для муниципальных нужд, осуществляются за счет средств бюджета Сыропятского сельского поселения.

Статья 79. Общий порядок подготовки и оформления документов при предоставлении земельных участков для строительства

1. Заинтересованные в предоставлении земельных участков для строительства лица обращаются с заявлением на имя главы поселения в администрацию Сыропятского сельского поселения.

В заявлении указываются: наименование заявителя (реквизиты - для юридических лиц, паспортные данные - для физических лиц), предполагаемое место размещения земельного участка, его примерная площадь, функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта, вид объекта (объект капитального строительства или временный объект), предполагаемое право использования (в случае первичного предоставления земельного участка

под строительство - вид и объем предполагаемого строительства, потребность в инженерном обеспечении объекта). Граждане и юридические лица предоставляют документы, удостоверяющие личность гражданина или подтверждающие государственную регистрацию юридического лица.

2. Вопросы о предоставлении земельных участков для строительства рассматриваются комиссией по землепользованию и застройке при администрации поселения. Положение о комиссии, ее состав утверждаются постановлением главы поселения.

3. К ведению комиссии по землепользованию и застройке относятся вопросы предоставления земельных участков под капитальное строительство, включая строительство индивидуальных жилых домов и кооперативных гаражей, предоставления земельных участков под размещение объектов сети мелкорозничной торговли и бытового обслуживания, других временных сооружений.

4. Решения комиссии оформляются протоколом.

5. Предоставление земельных участков на территории поселения осуществляется распоряжением главы поселения на основании протокола комиссии по землепользованию и застройке по представлению органа по управлению муниципальной собственностью, согласованного с органом архитектуры и градостроительства.

6. Отказ в предоставлении земельного участка должен быть мотивирован в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

7. Рассмотрение заявлений о предоставлении земельных участков осуществляется в сроки, установленные законодательством.

8. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:
-без предварительного согласования места размещения объекта в соответствии с генеральным планом поселения на торгах (конкурсе, аукционе);
-с предварительным согласованием места размещения объекта в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

9. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется посредством проведения торгов (конкурсов, аукционов) в соответствии со статьёй настоящих Правил. Формирование земельных участков, выставляемых на торги (конкурсы, аукционы), осуществляется в соответствии с установленным градостроительным регламентом использования соответствующей территориальной зоны.

Статья 80. Предварительное согласование места размещения объекта и резервирование земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ

1. При принятии комиссией по землепользованию и застройке решения о возможности выделения земельного участка под капитальное строительство без выставления на торги, заявление направляется в орган архитектуры и градостроительства администрации поселения для предварительного согласования места размещения объекта.

2. По требованию органа архитектуры и градостроительства городского, сельского поселения заявитель до рассмотрения материалов предварительного согласования места размещения объекта представляет предпроектные исследования (градостроительное обоснование размещения объекта, эскизные предложения, результаты конкурсов на архитектурный проект, подтверждение финансовой состоятельности).

3. Орган архитектуры и градостроительства поселения готовит на рассмотрение комиссии по землепользованию и застройке пакет документов, включающий:
акт выбора участка с приложением картографических материалов;
заключение о градостроительных требованиях к использованию земельного участка с приложением проекта границ земельного участка;
заключения соответствующих государственных органов, государственных и муниципальных организаций (в случае если размещение объекта соответствует градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами и утвержденной градостроительной документацией, заключения не требуются).

4. При принятии положительного решения комиссией орган архитектуры и градостроительства городского, сельского поселения готовит проект распоряжения главы

поселения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающий акт выбора земельного участка и проект границ земельного участка.

5. Копия распоряжения о предварительном согласовании места размещения объекта или решение об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

6. На основании распоряжения главы поселения о предварительном согласовании места размещения объекта орган по управлению муниципальной собственностью поселения заключает с заявителем соглашение о резервировании земельного участка и оформляет акт резервирования земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ.

7. Акт резервирования земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ должен содержать следующие данные:

местоположение (адрес) участка;

-площадь участка;

-наименование и реквизиты заявителя;

-цель резервирования участка;

-основание резервирования участка;

-срок резервирования;

-прочие условия.

8. В соглашении о резервировании земельного участка заявитель выступает в роли заказчика. Соглашение о резервировании земельного участка подтверждает право заказчика на проведение в течение всего срока резервирования проектно-изыскательских работ на земельном участке и гарантирует предоставление земельного участка для строительства по окончании заказчиком проектно-изыскательских работ при выполнении всех условий, предусмотренных соглашением.

9. Срок резервирования земельного участка может быть продлен по решению органа архитектуры и градостроительства при условии подачи заказчиком обоснованного заявления не позднее чем за 30 дней до окончания срока резервирования.

10. При продлении срока резервирования земельного участка в акте резервирования делается запись о продлении срока резервирования и заключается новое соглашение.

11. Копия решения органа архитектуры и градостроительства сельского поселения о продлении срока резервирования направляется в орган по управлению муниципальной собственностью поселения.

12. Передача проектно-сметной документации заказчиком другому лицу не является основанием для заключения соглашения о резервировании земельного участка с этим лицом.

Статья 81. Предоставление земельных участков для строительства

1. Заявление о предоставлении земельного участка для строительства, ранее согласованного под проектирование, направляется на имя главы поселения в администрацию поселения. К заявлению прилагаются: проект строительства, согласованный с соответствующими государственными и муниципальными организациями; землеустроительное дело и кадастровый план земельного участка.

2. При предоставлении заявителем всех необходимых документов орган по управлению муниципальной собственностью поселения в течение двух недель готовит проект распоряжения главы поселения о предоставлении земельного участка для строительства и согласовывает его.

3. Заявитель обязан заключить договор аренды земельного участка в органе по управлению муниципальной собственностью поселения в семидневный срок со дня принятия распоряжения главы поселения о предоставлении земельного участка для строительства.

4. Использование земельного участка, предоставленного для строительства, разрешается после государственной регистрации договора аренды земельного участка в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 82. Предоставление земельных участков для индивидуального строительства

1. Предоставление земельных участков для индивидуального строительства производится физическим лицам в пределах утвержденной поселковой черты на землях, предусмотренных для этих целей, в соответствии с градостроительной документацией и настоящими Правилами.

2. Норма площади земельных участков, предоставляемых на территории поселения для строительства индивидуальных жилых домов и ведения личного подсобного хозяйства - 18 кв.м.

3. Перечни земельных участков, предназначенных для массовой застройки индивидуальными жилыми домами, подготавливаются органом архитектуры и градостроительства и публикуются в средствах массовой информации Сыропятского сельского поселения.

4. По поданным в администрацию поселения заявлениям из предложенного перечня на предоставление земельных участков для индивидуального строительства проводятся торги по продаже права на заключение договора аренды.

5. В соответствии с законодательством отдельным категориям граждан земельные участки для индивидуального жилищного строительства предоставляются без проведения торгов.

6. В случае подачи одной заявки на предоставление земельного участка из предложенного перечня, участок может быть предоставлен единственному заявителю для индивидуального жилищного строительства без проведения торгов.

7. Все поданные заявки, в том числе на земельные участки, не включенные в перечень, комплектуются органом по управлению муниципальной собственностью поселения для подготовки к выставлению на торги по продаже права на заключение договора аренды земельных участков. Заявители уведомляются о проведении торгов на запрашиваемые участки.

8. По результатам торгов или на основании решения комиссии по землепользованию и застройке о предоставлении земельного участка без выставления на торги орган по управлению муниципальной собственностью поселения подготавливает проект распоряжения главы поселения о предоставлении земельного участка под индивидуальное жилищное строительство и заключает договор аренды.

Статья 83. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством (для размещения временных объектов сети мелкорозничной торговли, бытового обслуживания и других временных сооружений)

1. Земельные участки для размещения временных объектов, в том числе:

- автостоянок (открытых или с навесами);
 - объектов попутной торговли и услуг;
 - торгово-остановочных павильонов;
 - металлических гаражей;
 - площадок для складирования;
 - спортивных площадок;
 - других временных объектов
- предоставляются гражданам и юридическим лицам для целей, не связанных со строительством, в аренду на срок до 5 лет.

2. Заявления граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для размещения на территории поселения временных объектов с указанием ориентировочного места размещения объекта, вида деятельности, а также приложенной копией документов, удостоверяющих личность гражданина или подтверждающих государственную регистрацию юридического лица, подаются в администрацию поселения и направляются для рассмотрения в комиссию по землепользованию и застройке.

3. По решению комиссии по землепользованию и застройке земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов или включаются в перечень участков, выставляемых на торги (конкурс или аукцион).

4. Орган по управлению муниципальной собственностью администрации поселения совместно с органом архитектуры и градостроительства с учетом полученных заявок на предоставление земельных участков готовит перечень участков с установленными градостроительными требованиями к их использованию, выставляемых на торги.

5. Решение о проведении торгов на право предоставления в аренду земельных участков оформляется постановлением главы поселения. Перечень выставляемых на торги земельных участков публикуется в средствах массовой информации.

6. С победителем торгов органом по управлению муниципальной собственностью администрации поселения заключается договор аренды земельного участка под проектирование, установку и эксплуатацию временного объекта.

7. В случае принятия комиссией по землепользованию и застройке решения о предоставлении земельных участков без проведения торгов орган по управлению муниципальной собственностью администрации поселения готовит проект распоряжения главы Алексеевского сельского поселения о предоставлении земельного участка для размещения объекта.

8. Установка временного объекта на земельном участке допускается после государственной регистрации договора аренды земельного участка в соответствии с действующим законодательством, согласования проекта размещения временного объекта в органе архитектуры и градостроительства. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее чем один год, не подлежит государственной регистрации.

Статья 84. Порядок предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения (или их части), для приобретения прав на земельный участок, на котором находятся соответствующие объекты капитального строительства, обращаются в администрацию поселения с заявлением о приобретении прав на соответствующий земельный участок.

В заявлении указывается испрашиваемое право на земельный участок.

2. Граждане и юридические лица при предоставлении им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения, предоставляют:

- документы, подтверждающие размер площади здания, строения, сооружения и государственную регистрацию прав на них (технический паспорт, свидетельство о государственной регистрации права собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, и иные документы, подтверждающие возникновение прав на объекты в случаях, предусмотренных законодательством).

- документы, удостоверяющие личность гражданина;

- документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица, его банковские реквизиты, и учредительные документы.

- информационное письмо о присвоении ИНН;

- кадастровую карту (план) земельного участка или землеустроительное дело по формированию границ земельного участка.

3. В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка граждане или юридические лица предварительно обращаются в орган архитектуры и градостроительства городского, сельского поселения для получения заключения о градостроительных требованиях к использованию запрашиваемого земельного участка (в состав градостроительных требований входит проект границ земельного участка).

4. Проект границ земельного участка утверждается распоряжением главы поселения по представлению органа архитектуры и градостроительства сельского поселения. После утверждения проекта границ земельного участка граждане или юридические лица на основании договора с землеустроительной организацией подготавливают землеустроительное дело и осуществляют постановку земельного участка на государственный кадастровый учет.

ГЛАВА 8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 85. Право на осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – строительное изменение объекта капитального строительства) на территории поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

Статья 86. Инвестиционный период в строительстве

1. Инвестиционный период в строительстве – промежуток времени, необходимый для осуществления строительного изменения объекта капитального строительства.

2. Инвестиционный период включает следующие виды деятельности:

- формирование заказа на строительное изменение объекта капитального строительства;
- оформление исходно - разрешительной документации;
- разработка технико-экономического обоснования (проекта) строительства;
- согласование, экспертиза и регистрация технико-экономического обоснования (проекта) строительства;
- оформление прав на использование земельного участка для строительства;
- оформление разрешения на строительство;
- разработка рабочей документации;
- строительство объекта капитального строительства;
- ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- оформление правоудостоверяющих документов на объект капитального строительства.

3. Основными участниками инвестиционного процесса являются:

- заказчик;
- инвестор;
- автор проекта (архитектор, проектная организация);
- подрядчик;
- представители государственных, муниципальных органов.

Статья 87. Формирование заказа на строительное изменение объекта капитального строительства

1. Реализация генерального плана поселения осуществляется путем формирования социальных и коммерческих заказов на строительство конкретных объектов капитального строительства или градостроительных комплексов, размещение и параметры которых определяются органом архитектуры и градостроительства администрации поселения в соответствии с настоящими Правилами.

2. Социальные заказы формируются на строительство объектов капитального строительства в соответствии с утвержденными Советом поселения целевыми муниципальными программами поселкового жизнеобеспечения (муниципальное жилье, инженерная и транспортная инфраструктуры, объекты социально - гарантированного минимума) и финансируются из бюджетов различных уровней и других источников. Заказчиком на социальные заказы выступает управление капитального строительства администрации поселения.

3. Коммерческие заказы формируются на строительство объектов капитального строительства в соответствии с намерениями юридических и физических лиц, которые должны быть сформулированы в виде ходатайства о намерениях для определения условий их реализации и направлены в орган по управлению муниципальной собственностью администрации поселения.

4. В целях последовательной реализации генерального плана поселения и создания наиболее благоприятных условий для развития инвестиционной строительной деятельности

орган архитектуры и градостроительства поселения постоянно информирует население городского, сельского поселения о существующем резервном фонде поселковых земель, градостроительный регламент которых установлен настоящими Правилами. Сведения о резервном фонде могут быть также получены заинтересованным лицом в органе архитектуры и градостроительства.

5. Земельные участки с установленными градостроительными требованиями к их использованию или право их аренды из состава резервного фонда выставляются администрацией поселения на торги (конкурсы, аукционы).

Статья 88. Ходатайство о намерениях осуществить строительное изменение объекта капитального строительства

1. С ходатайством о намерениях осуществить строительное изменение объекта капитального строительства инвестор (заказчик) обращается в орган по управлению муниципальной собственностью администрации поселения.

2. Ходатайство о намерениях осуществить строительное изменение объекта капитального строительства является первым документом инвестиционного периода в строительстве каждого конкретного объекта и содержит:

- основные данные об инвесторе (заказчике);
- функциональное назначение объекта, намечаемого к строительству;
- предполагаемое местоположение намечаемого к строительству объекта (район, адресные данные);
- основные технические и технологические данные объекта;
- ориентировочная потребность в инженерном обеспечении (водоснабжение, канализация, электроснабжение, газ, тепло, радио, телефон и т.д.);
- ориентировочная потребность в земельных ресурсах;
- сведения о возможном влиянии объекта строительства на окружающую среду;
- источники финансирования намеченной деятельности.

3. Ходатайство о намерениях оформляется заказчиком (инвестором) на специальном бланке с участием представителя органа архитектуры и градостроительства администрации поселения или проектной организации.

4. В случае отсутствия у инвестора (заказчика) конкретных предложений по земельному участку для размещения объекта, орган архитектуры и градостроительства администрации поселения предлагает варианты размещения объекта в соответствии с настоящими Правилами, либо предлагает сформированный участок из резервного фонда поселковых земель, разрешенное использование которого соответствует намерениям заказчика.

5. Инвестор (заказчик) имеет право в установленном органе архитектуры и градостроительства порядке изучить материалы градостроительных паспортов земельных участков на использование объектов капитального строительства из резервного фонда поселковых земель.

6. Орган архитектуры и градостроительства поселения разрабатывает материалы градостроительного обоснования предварительного размещения объекта на предлагаемом земельном участке для представления в архитектурно-градостроительный совет.

Статья 89. Оформление исходно - разрешительной документации

1. Оформление исходно - разрешительной документации (ИРД) для проектирования объектов капитального строительства выполняется органом архитектуры и градостроительства администрации поселения на основании ходатайства о намерениях.

2. В случае если градостроительный регламент в отношении основных и вспомогательных видов разрешенного использования запрашиваемого земельного участка,

установленный настоящими Правилами, соответствует намерениям заявителя, орган архитектуры и градостроительства поселения устанавливает факт соответствия строительных намерений застройщика, зафиксированных в ходатайстве о намерениях, предельным параметрам разрешенного строительства.

3. Если намерения застройщика соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, орган архитектуры и градостроительства поселения оформляет комплект исходно-разрешительной документации на проектирование и готовит заключение о градостроительных требованиях к использованию запрашиваемого земельного участка.

4. Если намерения застройщика не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, орган архитектуры и градостроительства поселения предлагает (если это возможно) заявителю другой вариант размещения планируемого к строительству объекта.

5. Заключение о градостроительных требованиях орган архитектуры и градостроительства поселения направляет в орган по управлению муниципальной собственностью для подготовки проекта распоряжения Главы поселения о резервировании земельного участка на период проведения проектно-изыскательских работ или о предоставлении земельного участка в аренду под строительство.

6. В случае если намерения заявителя не соответствуют градостроительному регламенту в отношении основных и вспомогательных видов разрешенного использования запрашиваемого земельного участка, установленному настоящими Правилами, орган архитектуры и градостроительства поселения подготавливает заявителю мотивированный отказ и, по возможности, предлагает другой вариант размещения планируемого к строительству объекта.

7. В случае если градостроительный регламент в отношении основных и вспомогательных видов разрешенного использования запрашиваемого земельного участка не установлен настоящими Правилами, орган архитектуры и градостроительства городского, сельского поселения организует подготовку материалов предпроектных исследований (градостроительное и экономическое обоснование инвестиций в строительство) и выносит их на рассмотрение архитектурно-градостроительного совета. Совет принимает решение о согласии с предложениями заявителя либо готовит мотивированный отказ. В случае наличия в резервном фонде поселковых земель соответствующего намерениям заказчика земельного участка, совет имеет право предложить его заказчику для освоения.

8. Архитектурно-градостроительный совет имеет право предложить заказчику выполнить градостроительное и экономическое обоснование выгоды органов местного самоуправления поселения при строительстве объекта капитального строительства в соответствии с его намерениями. При этом орган архитектуры и градостроительства администрации поселения выдает заказчику задание на разработку корректировки градостроительной документации и обоснования размещения объекта, а также перечень организаций, согласование с которыми на осуществление своих намерений заказчик обязан получить до повторного рассмотрения его ходатайства архитектурно-градостроительным советом (в этом случае возврат инвестиций не гарантируется и деятельность заказчика носит форму коммерческого риска).

9. Архитектурно-градостроительный совет рассматривает градостроительное и экономическое обоснование на использование запрашиваемого земельного участка, выполненное и согласованное в соответствии с заданием. В случае положительного заключения совета орган архитектуры и градостроительства администрации поселения готовит материалы для проведения публичных слушаний с последующим представлением протокола и заключения о результатах публичных слушаний администрацией городского, сельского поселения на рассмотрение Совета поселения с целью внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

10. После внесения соответствующих изменений в Правила орган архитектуры и градостроительства городского, сельского поселения выдает заказчику (инвестору) исходно - разрешительную документацию для проведения комплекса проектно - изыскательских работ и оформляет внесение изменений в градостроительную документацию в установленном порядке.

11. В состав исходно - разрешительной документации входят:

- заключение о градостроительных требованиях к использованию земельного участка;
- постановление главы поселения о резервировании земельного участка для выполнения проектно-изыскательских работ или предоставлении земельного участка под строительство;

- акт выбора земельного участка для строительства;
- технические условия на освоение участка;
- архитектурно - планировочное задание на проектирование.

Статья 90. Предпроектное исследование. Градостроительное и экономическое обоснование размещения объектов капитального строительства

1. Предпроектные исследования - градостроительные и экономические обоснования инвестиций в строительство объектов капитального строительства, выполняемые с целью принятия решения о целесообразности и возможности строительства объектов на конкретной территории.

2. Предпроектные исследования не требуются в случаях, когда предполагаемое использование запрашиваемого земельного участка для строительства не противоречит его разрешенному использованию, установленному Правилами землепользования и застройки городского, сельского поселения. В этих случаях не требуется согласование размещения объекта с соответствующими государственными, муниципальными органами (организациями) и земельный участок может быть предоставлен в аренду для строительства без прохождения процедуры резервирования для проведения проектно-изыскательских работ.

Статья 91. Заключение о градостроительных требованиях к использованию земельного участка

1. Заключение о градостроительных требованиях к использованию земельного участка готовится по установленному образцу органом архитектуры и градостроительства при его предоставлении по поручению администрации поселения в соответствии с настоящими Правилами и проектами межевания поселковых территорий.

2. Заключение о градостроительных требованиях к использованию земельного участка содержит следующую информацию:

- местоположение земельного участка (почтовый адрес в случае его наличия, кадастровый номер территориального образования в соответствии со схемой градостроительной планировочной организации территории поселения, код территориальной зоны, установленный настоящими Правилами);
- проект границ земельного участка в соответствии с проектом планировки или межевания территорий;
- разрешенное использование земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом и ограничениями (включая сервитуты), установленными настоящими Правилами;
- условия обеспечения земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с градостроительными нормативами.

3. При проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков для застройки градостроительное заключение может содержать следующие дополнительные требования:

- возмещение убытков и иных затрат на снос объектов капитального строительства, переселение жителей, перенос сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования;
- строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- соблюдение сроков строительства объектов капитального строительства;
- благоустройство территорий общего пользования.

4. Указанные требования сохраняются в случае перехода прав на земельный участок другому лицу.

Статья 92. Акт выбора земельного участка для строительства

1. Акт выбора земельного участка для строительства содержит:

- перечень сетевых служб и организаций, согласование которых необходимо для получения разрешения на использование земельного участка;
- заключение комиссии по землепользованию и застройке о целесообразности использования земельного участка в соответствии с намерениями заказчика;
- схему ситуационного плана с размещением объекта строительства.

2. Акт выбора является окончательным документом о согласовании возможности выдачи технических условий на присоединение объекта к источникам снабжения, инженерным сетям, коммуникациям и сооружениям.

Статья 93. Технические условия на инженерное обеспечение объекта

1. Технические условия (ТУ) на подключение к системам водоснабжения, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, радио- и телекоммуникаций запрашиваются в организациях-поставщиках на основании выданного акта выбора земельного участка при предоставлении участка.

2. Муниципальными организациями технические условия выдаются в срок не более 30-ти рабочих дней и содержат окончательные условия подключения к инженерным сетям и сооружениям, условия подачи и данные о выделяемой мощности энергоресурсов, точки подключения, условия для организации учета потребляемых энергоресурсов, воды, теплоносителей, мероприятия по энергосбережению, экологические требования.

3. Технические условия действительны в течение всего периода проектирования и строительства объекта, но не более 3 лет. По истечении этого срока застройщик должен получить в организациях-поставщиках новые ТУ.

4. В период срока действия ТУ изменения в них могут быть внесены по согласованию сторон. Изменения подлежат согласованию с органом архитектуры и градостроительства.

Статья 94. Архитектурно - планировочное задание

1. Архитектурно - планировочное задание (АПЗ) выдается по заявке заказчика органом архитектуры и градостроительства на основании акта выбора земельного участка для строительства, технических условий на подключение объектов к инженерным сетям и коммуникациям, заключений соответствующих служб и организаций в соответствии с перечнем, предусмотренным актом выбора земельного участка и в соответствии с Федеральным законом "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации".

2. Архитектурно - планировочное задание содержит:

- градостроительные регламенты и градостроительные ограничения, установленные правилами землепользования и застройки, градостроительной документацией к объекту капитального строительства как элементу территориального образования;
- предпроектные градостроительные разработки по использованию запрашиваемого земельного участка в соответствии с намерениями заказчика и требованиями к формированию городской среды;
- предлагаемую схему подключения к системе инженерного обеспечения городского, сельского поселения в соответствии с полученными техническими условиями.

3. В случае если предполагаемый объект капитального строительства имеет специфические особенности, в архитектурно - планировочном задании могут быть изложены дополнительные условия по согласованию и составу технико-экономического обоснования (проекта) строительства, а также необходимости его рассмотрения на архитектурно-градостроительном совете.

Статья 95. Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий

1. Топографо-геодезические и инженерно-геологические изыскания проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями при наличии лицензии на право осуществления соответствующих видов деятельности.

2. Регистрация начала выполнения топографо-геодезических работ производится органом архитектуры и градостроительства администрации поселения.

3. Выполнение изыскательских работ производится на основании утвержденного акта выбора земельного участка.

4. Надзор за выполнением топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий осуществляется геодезической службой органа архитектуры и градостроительства городского, сельского поселения.

5. Технический отчет по инженерным изысканиям передается в геослужбу органа архитектуры и градостроительства поселения в полном объеме в электронном виде и на бумажных носителях согласно Положению о государственном геодезическом надзоре за геодезической и картографической деятельностью, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2000 N 273.

Статья 96. Техничко-экономическое обоснование (ТЭО) строительства

1. Разработка технико-экономического обоснования (ТЭО) строительства осуществляется при наличии исходно - разрешительной документации на проектирование, задания заказчика на проектирование и материалов инженерных изысканий.

2. Техничко - экономическое обоснование (ТЭО) строительства содержит архитектурные и иные решения и обоснования, которые комплексно учитывают градостроительные, социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно - гигиенические, экологические, архитектурно - художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для получения разрешения на строительство в установленном порядке.

Статья 97. Согласование, экспертиза, утверждение и регистрация проектной документации (ТЭО)

1. Проектная документация (ТЭО) подлежит согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации поселения, техническими службами, органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора и другими службами в соответствии с архитектурно-планировочным заданием. Представление на согласование и экспертизу разработанной проектной документации осуществляет заказчик с привлечением, при необходимости, проектной организации.

2. В состав материалов, представляемых на согласование в орган архитектуры и градостроительства поселения, входят:

- генеральный план участка М 1:500 (М 1:1000);
- план благоустройства участка М 1:500;
- вертикальная планировка М 1:500;
- разбивочный план М 1:500;
- сводный план инженерных сетей М 1:500;
- планы этажей здания (сооружения) М 1:200 или М 1:100;
- цветовое решение фасадов;
- архитектурные детали, элементы благоустройства (цветочницы, скамьи, урны);
- проект организации строительства;
- проект границ земельного участка для его предоставления в аренду для строительства объекта;
- проект границ земельного участка для его предоставления в собственность или аренду на период эксплуатации;
- пояснительная записка и технико-экономические показатели.

3. Проектная документация представляется в копиях (т.к. заказчику не возвращается) и предварительно согласованная со всеми заинтересованными организациями и инженерными службами городского, сельского поселения.

4. Нормативные сроки согласования проектной документации органом архитектуры и градостроительства - 1 месяц.

5. В целях повышения качества разработок, сокращения сроков проектирования и согласования документации организации-разработчики вправе проводить совместные с органом

архитектуры и градостроительства предварительные рассмотрения выполняемой документации на любой стадии проектирования.

6. Согласованная документация передается на государственную экспертизу.

7. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объеме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градостроительной документации.

8. Экспертиза проектной документации осуществляется Главным управлением архитектурно-строительного надзора и вневедомственной экспертизы Омской области.

9. Экологическая экспертиза проводится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране окружающей среды.

10. Заключение государственной вневедомственной экспертизы является обязательным для исполнения заказчиком, подрядными и проектными организациями.

11. Устранение замечаний экспертизы выполняется разработчиком проекта в срок, по соглашению с заказчиком, в зависимости от сложности проекта.

12. Согласованная и прошедшая экспертизу проектная документация утверждается заказчиком.

13. Согласованная и утвержденная проектная документация является основанием для предоставления земельного участка, постановки земельного участка на кадастровый учет и получения разрешения на строительство.

Статья 98. Рабочая документация

1. Состав рабочей документации на строительство объектов капитального строительства определяется соответствующими государственными стандартами и уточняется заказчиком и проектировщиком в договоре на проектирование.

2. Основанием для разработки рабочей документации является зарегистрированное органом архитектуры и градостроительства технико-экономическое обоснование (проект) строительства, договор на проектирование и утвержденные подрядчиком основные положения по конструктивному решению объекта капитального строительства.

Статья 99. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществлять застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории.

2. Разрешение на строительство выдается органом архитектуры и градостроительства по результатам согласования и проведения экспертизы проектной документации на ее соответствие градостроительным регламентам, строительным нормам и правилам, экологическим и другим обязательным требованиям.

3. Разрешение на строительство требуется при строительстве всех видов объектов капитального строительства, независимо от источников финансирования и формы собственности на объект, кроме таких изменений, которые по своим целям, характеру и объему заведомо не приведут к нарушениям настоящих Правил, обязательных нормативов и стандартов, как то: текущий ремонт, некапитальные перестройки, внутренние перепланировки зданий, внутренние отделочные работы, замена оборудования (если при этом не снижается уровень безопасности и не предполагается изменение несущих конструкций) и т.п.

4. Разрешение на ведение восстановительных работ (пожар, наводнение и т.д.), вне зависимости от числа собственников здания, выдается как на единый объект, при согласовании со всеми собственниками здания.

5. Для получения разрешения на строительство заявитель представляет в орган архитектуры и градостроительства поселения заявление с приложением следующих документов:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации;

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

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

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

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

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ);

б) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства заявитель (застройщик) направляет в орган архитектуры и градостроительства поселения заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

7. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 5 и 6 настоящей статьи документов.

8. Орган архитектуры и градостроительства поселения в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

9. По заявлению застройщика орган архитектуры и градостроительства городского, сельского поселения может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

10. Орган архитектуры и градостроительства поселения может отказать в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 5 и 6 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

11. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

12. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

13. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган архитектуры и градостроительства городского, сельского поселения один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в муниципальном градостроительном кадастре Кормиловского муниципального района.

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

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

16. Разрешение на строительство регистрируется в органе архитектуры и градостроительства поселения.

17. Копия разрешения на строительство хранится у заказчика (застройщика) и предъявляется должностным лицам органов государственного контроля и надзора по их требованию.

18. Заказчик (застройщик) обязан предоставить информацию о сроках начала строительства в орган архитектуры и градостроительства администрации поселения.

19. В процессе строительства заказчик (застройщик) обязан также информировать орган архитектуры и градостроительства об отклонениях от проектно-сметной документации, окончании лицензии и изменении иных условий, на основании которых производилась выдача разрешения на строительство.

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

21. Разрешение на строительство подлежит переоформлению (перерегистрации): при изменении вида и параметров строящегося объекта, условий строительства, разрешенного использования участка; при переходе прав собственности на объект в период строительства.

22. В случае отказа заказчика (застройщика) от строительства или изъятия земельного участка при выявлении нарушений градостроительного или земельного законодательства Российской Федерации разрешение на строительство подлежит аннулированию.

Статья 100. Вынос границ земельного участка в натуру, разбивка осей зданий

1. Орган архитектуры и градостроительства администрации поселения после выдачи разрешения на производство работ выполняет разбивку осей здания или разрешает проведение этих работ застройщику, а затем осуществляет приемку работ, выполненных по договору с застройщиком лицензированной организацией.

2. При проведении землеустроительных работ границы земельного участка согласовываются со смежными землепользователями по предварительно установленным межевым знакам. После согласования со смежными землепользователями и при полном соответствии границ проекту устанавливаются постоянные межевые знаки.

3. Точность производства землеустроительных работ определяется СНИП и СП.

4. При возникновении разногласий со смежными землепользователями или выявлении отличия фактического землепользования от проекта материал возвращается в орган архитектуры и градостроительства поселения для принятия решения.

5. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно СНИП и сдается по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика.

6. Отсутствие представителей заказчика или строительной организации на строительной площадке в назначенный срок приемки разбивочных работ влечет за собой повторную разбивку за счет заказчика.

7. Вынос в натуру трасс внутриплощадочных коммуникаций может выполняться геодезической службой строительной организации.

8. Геодезические работы по выносу проекта в натуру следует выполнять только после предусмотренной проектной документацией расчистки территории, освобождения ее от строений, подлежащих сносу, и вертикальной планировки.

Статья 101. Ведение строительно-монтажных работ

1. При ведении строительно-монтажных работ застройщик и его строительный подрядчик должны руководствоваться нормами и правилами безопасности строительного производства, которые определены СНиП.

2. Ответственность за соблюдение указанных норм и правил несут застройщик и подрядчик.

3. До начала строительства застройщик (управляющая компания, генподрядчик) обязан установить по периметру площадки временное ограждение, обеспечить устройство подъездов с твердым покрытием согласно утвержденному стройгенплану и предъявить площадку инспекции (отделу) архитектурно-строительного надзора органа архитектуры и градостроительства.

4. Строительная площадка, участки работ, рабочие места, подъезды и подходы к ним в темное время суток должны быть освещены.

5. Складирование материалов, конструкций и оборудования должно осуществляться в соответствии с требованиями стандартов и технических условий.

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

7. Электробезопасность на строительной площадке должна обеспечиваться в соответствии со СНиП.

8. Запрещается возведение на отведенных для застройки участках временных строений, за исключением построек непосредственно связанных с производством строительных работ, допускаемых строительными нормами и правилами.

9. По окончании строительства временные здания, сооружения, временные подъездные пути должны быть разобраны, и территория приведена застройщиком в порядок в соответствии с генпланом объекта строительства.

10. Застройщики, производящие строительство, несут ответственность за сохранность подземных и наземных сооружений: водопровода, канализации, электросетей, телефонных, радиорелейных и других линий связи, теплопроводов, газопроводов, дорог, тротуаров, элементов внешнего благоустройства и малых архитектурных форм, геодезических знаков и др. Застройщики, повредившие перечисленные сооружения и устройства, обязаны возместить убытки. В случае непринятия необходимых мер предосторожности, в результате чего был причинен серьезный ущерб, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

11. Застройщики, приступившие к строительству без разрешения или допустившие грубые нарушения, по получении предписания инспекции (отдела) архитектурно-строительного надзора, обязаны немедленно приостановить строительство и в срок, указанный в предписании, своими силами и за свой счет привести земельный участок в надлежащий порядок.

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

Статья 102. Контроль на стадии строительства

1. Архитектурно-строительный контроль и надзор за ходом строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется уполномоченным государственным органом архитектурно-строительного надзора по Омской области.

2. Технический надзор за ходом строительства осуществляется соответствующей службой технического надзора заказчика. Техническому надзору подлежат все объекты нового строительства и реконструируемые здания и сооружения.

3. Технический пооперационный контроль за строительными работами, в том числе по устройству подземных коммуникаций, осуществляется заказчиком и генподрядчиком. Организации и предприятия, которым строящиеся коммуникации сдаются в эксплуатацию, имеют право пооперационного контроля в ходе строительства.

4. Отдел архитектурно-строительного надзора органа архитектуры и градостроительства поселения осуществляет выборочные проверки организационно-правового порядка и качества строительства объектов, соблюдения проектных решений, технических норм и правил.

Не подлежат указанному контролю строения и надворные постройки, возводимые на правах частной собственности, а также несложные в техническом исполнении объекты.

Информацию о фактах нарушений действующего законодательства, нормативно-технических документов в строительстве, строительных норм и правил субъектами, осуществляющими строительство и реконструкцию объектов капитального строительства на территории поселения отдел архитектурно-строительного надзора направляет в уполномоченный орган государственного архитектурно-строительного надзора по Омской области для принятия мер административной и иной ответственности к нарушителям в соответствии с законодательством.

5. Авторский надзор проектных организаций за строительством предприятий, зданий и сооружений осуществляется в соответствии с действующим законодательством и строительными правилами.

6. Предписания уполномоченного государственного органа архитектурно-строительного надзора по Омской области, отдела архитектурно-строительного надзора органа архитектуры и градостроительства администрации поселения, технадзора, авторского надзора и других контролирующих организаций в пределах установленных для них прав и обязанностей являются обязательными для исполнения гражданами и организациями, осуществляющими строительную деятельность.

7. Граждане, юридические лица независимо от формы собственности и ведомственной подчиненности за нарушения обязательных требований в области строительства, несвоевременное исполнение или уклонение от исполнения предписаний, выданных органами архитектурно-строительного надзора, привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

Статья 103. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган архитектуры и градостроительства поселения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и приложением документов, предусмотренных статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Орган архитектуры и градостроительства в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления представленных документов, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

4. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

5) невыполнение застройщиком требования о безвозмездной передаче в комитет по архитектуре и градостроительству копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

5. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган архитектуры и градостроительства передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

8. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Статья 104. Оформление имущественных отношений

1. Условием предоставления земельного участка в аренду собственнику объекта по окончании строительства является:

выполнение корректировки границ земельного участка по окончании строительства согласно проекта границ земельного участка разработанного для его предоставления для эксплуатации законченного строительством объекта;

выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

регистрация права собственности на объект недвижимости в установленном порядке.

2. После регистрации права собственности на объект недвижимости собственник объекта обращается в администрацию поселения с заявлением о предоставлении земельного участка.

К заявке прилагаются:

- постановление главы поселения о вводе объекта в эксплуатацию;

- копия свидетельства государственной регистрации права;

- технический паспорт объекта;

- кадастровый план (карта) земельного участка, документы, удостоверяющие личность гражданина или подтверждающие государственную регистрацию юридических лиц.

3. Проект распоряжения главы поселения о предоставлении земельного участка для эксплуатации законченного строительством объекта в двухнедельный срок готовит орган по управлению муниципальной собственностью администрации поселения.

Статья 105. Строительные работы, не требующие оформления разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменений внешнего архитектурного облика сложившейся застройки городского, сельского поселения и его отдельных частей и не затрагивают характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

2. Отсутствие необходимости получения разрешения на строительство определяет орган архитектуры и градостроительства при согласовании проектной документации, представленной заказчиком.

3. Разрешение на строительство не требуется в случаях, указанных в части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, а также при осуществлении следующих работ:

а) реконструктивные работы:

- изменение формы оконных и дверных проемов;
- создание, ликвидация оконных и дверных проемов;
- устройство и остекление лоджии, балконов;
- замена столярных и других элементов фасада;
- устройство козырьков, навесов, крылец;

б) ремонтно-восстановительные работы фасадов:

- замена отделочных материалов - проведение штукатурных, облицовочных и окрасочных работ;
- ремонт, восстановление архитектурных элементов;
- ремонт и покраска столярных изделий;
- ремонт и покраска кровли;

в) перепланировка помещений:

- замена или устройство несущих перегородок;
- закладка дверных проемов в несущей стене;
- устройство тамбуров внутренних или наружных;

г) замена технологического оборудования:

- замена инженерного и сантехнического оборудования (за исключением случаев переоборудования по всему зданию);

д) благоустройство и озеленение (без предоставления земельного участка и без применения капитальных конструкций):

- размещение малых архитектурных форм;
- установка коммунально-бытового оборудования;
- размещение временных попутных объектов торговли и бытового обслуживания (киоски, тонары, палатки, лотки и т.п.);
- размещение и оборудование детских и спортивных площадок и т.п.;
- посадка групп деревьев и кустарников.

4. Определение дополнительного перечня объектов, для строительства (реконструкции) которых не требуется разрешение на строительство, относится к полномочиям органов государственной власти Омской области.

ГЛАВА 9. ФОРМИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 106. Общие правила формирования объектов недвижимости

1. Объекты недвижимости – земельные участки и объекты капитального строительства, в том числе объекты незаконченного строительства, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, сформированные в установленном порядке и зарегистрированные уполномоченными государственными органами.

2. Сформированный объект недвижимости должен иметь характеристики по направлениям: разрешенное использование объектов недвижимости (градостроительные требования, в том числе проект границ земельного участка); технические характеристики здания или сооружения (технический паспорт); градостроительный план земельного участка (кадастровый план); оценочные характеристики (заключение независимого оценщика о рыночной стоимости объекта).

3. Разрешенное использование и проектные границы земельного участка определяются на основе данных муниципального градостроительного кадастра Кормиловского муниципального района или, в случае нового строительства, на основе градостроительного обоснования, согласованного с органом архитектуры и градостроительства и оформляется в виде заключения о градостроительных требованиях.

4. Технические характеристики здания, строения или сооружения определяются путем технической инвентаризации и оформляются в виде технического паспорта.

5. Характеристики земельного участка определяются путем выноса проектных границ в натуру и оформляются в виде землеустроительного (межевого) дела, которое является основанием для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

6. Экономические характеристики включают данные о рыночной оценке объекта недвижимости, в том числе земельного участка и оформляются в виде отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости.

7. В качестве объекта недвижимости может быть сформирован земельный участок из резервного фонда поселковых земель для предоставления его на конкурсной основе с целью освоения и включения в гражданский оборот.

Документом, подтверждающим формирование земельного участка, является градостроительный (кадастровый) план земельного участка.

Статья 107. Формирование земельного участка как объекта недвижимости

1. Земельные участки могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для строительства из земель поселений при условии, что на момент предоставления данные земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

2. Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены границы и градостроительные требования к их использованию.

3. Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

- заключение о градостроительных требованиях, в том числе проект границ земельного участка, согласованный с собственниками, владельцами и пользователями соседних земельных участков (в случае размещения участка в сложившейся застройке);
- материалы выноса границ земельного участка на местность (межевое дело);
- расчет убытков собственника или землепользователя с учетом упущенной выгоды и потерь лесного хозяйства, связанных с изъятием земли, прав других лиц, обременяющих предоставляемые земельные участки;
- оценочную ведомость, передаваемую застройщику, на объекты капитального строительства, подлежащие сносу;
- технические условия на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- правовой акт администрации поселения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- бюджета городского, сельского поселения (средств, поступающих от земельных платежей, в том числе при предоставлении (передаче) земельных участков посредством торгов (аукционов, конкурсов);
- физических и юридических лиц в случае предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов с предварительным согласованием места размещения объектов.

Статья 108. Градостроительные требования к использованию земельного участка

1. При предоставлении земельных участков орган архитектуры и градостроительства поселения готовит заключение о градостроительных требованиях к его использованию, которое содержит сведения:

- о местоположении земельного участка;
- о разрешенном использовании земельного участка, в том числе градостроительном регламенте, установленным настоящими Правилами, градостроительных ограничениях и публичных сервитутах в случае необходимости их установления;
- об условиях обеспечения земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- проект границ земельного участка.

В состав градостроительных требований могут быть включены дополнительные условия:

- об обязательном возмещении убытков и иных затрат на снос ветхого жилого фонда, переселение жителей;
- перенос сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования, строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- соблюдение сроков строительства объекта капитального строительства;

- благоустройство территорий общего пользования.

2. Заключение о градостроительных требованиях оформляется по установленному образцу и утверждается главой поселения. На основании утвержденных градостроительных требований земельный участок может быть зарезервирован на период подготовки проектно-изыскательской документации, либо предоставлен в аренду под строительство в зависимости от решения комиссии по землепользованию и застройке.

Статья 109. Проект границ земельного участка

1. Проект границ земельного участка является основным утверждаемым документом при предоставлении земельного участка. Проект границ земельного участка, как правило, подготавливается в составе градостроительных требований к использованию земельного участка по установленной форме, в соответствии с проектом межевания территории квартала или земельно-имущественного комплекса.

2. В отдельных случаях проект границ может разрабатываться как самостоятельный вид градостроительной документации по заказу собственника объекта капитального строительства, имеющего намерение оформить или переоформить правоустанавливающие документы на использование земельного участка.

3. Для разработки проекта границ земельного участка заказчик должен получить:

- градостроительное задание и прилагаемую к нему схему градостроительных ограничений в органе архитектуры и градостроительства;

- кадастровый план по запрашиваемой территории в земельной кадастровой палате.

4. Проект границ земельного участка также может разрабатываться в составе градостроительного паспорта земельного участка.

5. Проект границ земельного участка содержит следующую информацию:

- чертеж земельного участка на топографической основе;

- таблицу согласований с собственниками соседних землепользований;

- площадные характеристики;

- сведения о сервитутах, обременениях и ограничениях;

- градостроительный регламент использования земельного участка в соответствии с настоящими Правилами.

6. В случае, если проект границ земельного участка разработан в соответствии с проектом межевания, в составе которого проведены согласования с собственниками смежных землепользований, то в проекте границ делается ссылка на ранее проведенное согласование и указывается номер правового акта, которым был утвержден проект межевания.

7. В случае разработки проекта границ земельного участка как самостоятельного вида градостроительной документации, в его составе выполняются все необходимые расчеты, связанные с определением размеров и границ формируемого земельного участка.

Статья 110. Градостроительный паспорт земельного участка

1. Градостроительный паспорт земельного участка является гарантированно достоверным сертификатом земельного участка и предназначается для использования при застройке, реконструкции и иной деятельности юридических и физических лиц, желающих выступить в качестве инвесторов. Градостроительный паспорт представляет собой документ органа местного самоуправления, удостоверяющий юридический факт формирования земельного участка как объекта недвижимости, подготовленного для вовлечения в оборот.

2. Градостроительный паспорт земельного участка разрабатывается органом архитектуры и градостроительства (либо по заданию органа архитектуры и градостроительства поселения) в процессе формирования пакета документов для предоставления земельного участка физическому или юридическому лицу на правах собственности или аренды или по заявке потенциальных инвесторов с целью получения информации о возможном использовании земельного участка.

3. Градостроительный паспорт земельного участка формируется на основе данных градостроительного кадастра. В нем содержатся все необходимые сведения о земельном участке, фиксируются его идентификационные данные (адрес, кадастровый номер); границы;

закрепляются возможности и условия его функционального использования (градостроительные регламенты) и ограничения в использовании, сопровождаемые картографическими материалами, отражающими условия размещения участка; проект его границ, разработанный на основе проекта межевания или градостроительной документации другого вида.

Статья 111. Землеустроительное (межевое) дело

1. Землеустроительное (межевое) дело подготавливается специализированными землеустроительными организациями по заказу собственника или арендатора земельного участка. Основанием для подготовки землеустроительного дела является утвержденное заключение о градостроительных требованиях к использованию земельного участка или его градостроительный план. Землеустроительное дело включает в себя результат комплекса работ по межеванию.

2. Межевание объекта землеустройства включает в себя следующие работы:

- подготовительные работы;
- составление технического проекта;
- уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;
- определение границ объекта землеустройства на местности, их согласование и закрепление межевыми знаками;
- определение координат межевых знаков;
- определение площади объекта землеустройства;
- составление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства с указанием границ сервитутов (в случае их наличия в заключении о градостроительных требованиях или градостроительном паспорте);
- формирование землеустроительного дела;
- утверждение землеустроительного дела в установленном порядке.

3. Землеустроительное дело содержит следующую информацию: пояснительная записка; сведения государственного земельного кадастра о земельном участке (участках) в форме кадастровой карты (плана) земельного участка (территории); задание на выполнение работ; копия документа, удостоверяющего права на землю, или правоустанавливающего документа; технический проект; документы, подтверждающие факт извещения (вызова) лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания; доверенности уполномоченных лиц на участие в межевании; акт (акты) согласования границ объекта землеустройства; каталоги (списки) координат межевых знаков объекта землеустройства в местной системе координат; абрисы на межевые знаки; карта (план) границ объекта землеустройства.

4. Включенные в землеустроительное дело материалы межевания и карта (план) объекта землеустройства (карта (план) границ объекта землеустройства) утверждаются в установленном порядке.

Статья 112. Государственный технический учет объектов капитального строительства

Все объекты капитального строительства, расположенные на территории поселения, независимо от формы собственности подлежат государственному техническому учету с оформлением технического паспорта в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 113. Оценка объектов недвижимости

Оценка объектов недвижимости осуществляется независимыми оценщиками в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Статья 114. Постановка земельного участка на государственный кадастровый учет

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и ФЗ «О государственном земельном кадастре».

Статья 115. Государственная регистрация прав на сформированный объект недвижимости

Государственная регистрация прав на сформированный объект недвижимости осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ЦЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ СЫРОПЯТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ПЛАТНОСТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 116. Градостроительная ценность территорий Сыропятского сельского поселения

1. На основе генерального плана поселения и карты градостроительного зонирования разрабатывается схема оценочного зонирования, устанавливающая градостроительную ценность территориальных образований городского, сельского поселения.

2. Градостроительная оценка территории – это комплексная, многофакторная оценка, результатом которой является зонирование территории по ее градостроительной ценности, условиям освоения территории. Схема зонирования территории поселения является основным ресурсом Экономического блока сельского землепользования, создаваемого в структуре муниципального градостроительного кадастра Кормиловского муниципального района.

Статья 117. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий Сыропятского сельского поселения посредством дифференциации земельных платежей

1. Инвестиционная привлекательность территорий поселения обеспечивается посредством дифференциации земельных платежей в зависимости от местоположения земельных участков и наличия объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

2. Комплексная дифференцированная система земельных платежей городского, сельского поселения разрабатывается по заказу администрации поселения на основе материалов градостроительного и экономического прогнозирования в соответствии со схемой зонирования генерального плана поселения в структуре градостроительной планировочной организации.

3. Комплексная дифференцированная система земельных платежей является инструментом, регулирующим градостроительные, земельные и имущественные отношения и предоставляет возможность установления налоговых ставок и арендных платежей в зависимости от:

- градостроительной ценности используемого земельного участка;
- установленной градостроительным паспортом максимальной плотности застройки;
- соответствия разрешенному использованию земельных участков и объектов капитального строительства;
- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обременений земельных участков, установленных в интересах местного сообщества;
- публичных и частных сервитутов;
- вида права на земельный участок и объекты капитального строительства;
- использования земель общего пользования;
- пользования поверхностными водными объектами (забор и накопление воды, водный транспорт, рекреационные цели, сброс сточных вод и т.д.);
- оказания вредного воздействия на окружающую природную среду (выброс в атмосферу загрязняющих веществ; сброс загрязняющих веществ в поверхностные или подземные водные объекты; размещение отходов, производство шума, вибрации, радиационные и иные виды вредного воздействия);
- использования подземного пространства (строительство и эксплуатация подземных сооружений, пользование недрами);
- содержания и использования санитарно – защитных зон, охранных зон памятников природы, истории и культуры, других территорий, имеющих ограничения по их использованию.

4. Комплексная дифференцированная система земельных платежей обеспечивает:
- своевременное получение достоверной информации по налогооблагаемой базе конкретного налогоплательщика, объекта налогообложения;
 - выявление наиболее рационально и эффективно используемых территорий;
 - проведение анализа эффективности использования территорий с целью формирования принципов градостроительной экономики;
 - разработку методов, ведущих к наиболее целесообразному использованию территорий, уменьшению налога конкретного налогоплательщика и увеличению суммарного сбора налогов с целью наполнения бюджета поселения;
 - эффективный контроль и выявление всех без исключения нарушений налогового законодательства.

Статья 118. Оценочное зонирование Сыропятской сельской территории

Оценочное зонирование Сыропятской сельской территории формируется на основе схемы зонирования, разработанной в составе генерального плана поселения и в структуре градостроительной планировочной организации территории поселения. Схема оценочного зонирования применяется для установления всех видов земельных платежей. Оценочные участки, устанавливаемые в рамках работ по государственной кадастровой оценке территории поселения также должны соответствовать единой схеме оценочного зонирования территории поселения.

Статья 119. Плата за использование земель на территории Сыропятского сельского поселения

1. Использование земли на территории поселения является платным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О плате за землю». Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

2. Плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, которым земля предоставлена в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, временное пользование. Основанием для установления земельного налога является документ, удостоверяющий право собственности, владения, пользования земельным участком.

3. За земельные участки, предоставленные в аренду, взимается арендная плата.

Статья 120. Установление платы за землю

1. Исчисление земельного налога от кадастровой стоимости земель применяется с 01.01.2006 г. в соответствии с частью второй Налогового кодекса Российской Федерации.

2. Финансирование работ по формированию земельных участков, выполняемых уполномоченным органом администрации поселения, осуществляется за счет средств бюджета Сыропятского сельского поселения.

Статья 121. Земельный налог

1. Ставки земельного налога устанавливаются с учетом результатов оценки земель Сыропятского сельского поселения, исходя из средней ставки земельного налога, дифференцированной по экономическим зонам.

2. При изменении границ оценочных зон или пропорций ставок земельного налога ГЛАВА поселения направляет в Совет Сыропятского сельского поселения проект нормативного правового акта о ставках земельного налога не позднее, чем за месяц до начала очередного финансового года.

3. За земельные участки, не используемые или используемые не по целевому назначению, ставка земельного налога устанавливается в двукратном размере.

4. Основанием для принятия Советом поселения решения о взимании земельного налога в двукратном размере и направления соответствующего решения в налоговый орган является представление органа, уполномоченного осуществлять контроль за использованием и охраной земель в Сыропятском сельском поселении, о выявленных фактах несоответствия фактического

использования земельного участка градостроительным требованиям и ограничениям к использованию этого земельного участка или неиспользования земельного участка более трех лет.

5. Двукратная ставка земельного налога устанавливается с момента принятия решения о ее взимании и применяется до устранения нарушения.

Статья 122. Арендная плата за земельные участки, находящиеся на территории Сыропятского сельского поселения

1. При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, органы местного самоуправления устанавливают базовые ставки арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов.

2. Временные понижающие коэффициенты к ставкам арендной платы за землю применяются для стимулирования и поддержки определенных отраслей поселкового хозяйства, а также исполнения соответствующих целевых программ сельского поселения.

3. Временные повышающие коэффициенты к ставкам арендной платы за землю применяются для обеспечения реализации мер по повышению эффективности использования земель поселения, а также исполнения соответствующих поселковых целевых программ.

4. Решением Совета поселения в целях учета инфляции может устанавливаться коэффициент индексации арендной платы за землю, обязательный для определения размеров арендной платы. Увеличение арендной платы за землю может производиться не чаще одного раза в год, а коэффициент индексации арендной платы за землю не может быть более 2.

5. Если договором аренды не установлено иное, арендная плата за землю вносится арендаторами ежеквартально равными долями не позднее 1 числа следующего за кварталом месяца, за 4 квартал – до 1 декабря текущего года.

6. Арендная плата за земельные участки взимается со дня предоставления земельного участка. При заключении договора аренды земельного участка на новый срок, арендная плата исчисляется со дня окончания срока аренды.

7. Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы могут быть определены по результатам проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков. В этом случае начальный размер арендной платы определяется по рыночным ставкам и исходя из рыночной стоимости соответствующих земельных участков в порядке, предусмотренном законодательством об оценочной деятельности.

ГЛАВА 11. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ СЫРОПЯТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ УСТАНОВЛЕННОГО ПОРЯДКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ СЫРОПЯТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 123. Осуществление контроля за использованием и охраной земель на территории Сыропятского сельского поселения

1. Муниципальный контроль за использованием земель на территории поселения осуществляется органами Сыропятского сельского самоуправления или уполномоченными ими органами.

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории поселения осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами, осуществляется специально уполномоченным государственным органом. Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Контроль за соблюдением градостроительных требований к землепользованию в Сыропятском сельском поселении осуществляет орган архитектуры и градостроительства администрации поселения.

4. Основными задачами, выполняемыми органами муниципального контроля за использованием земель, соблюдением градостроительных требований к землепользованию являются:

- контроль за соблюдением градостроительных требований и ограничений к использованию земельных участков;
- контроль за соблюдением сроков строительства на земельных участках;
- пресечение самовольного занятия земель;
- пресечение захламления земельных участков;
- выявление и пресечение фактов химического загрязнения, уничтожения плодородного слоя, порчи, других видов негативного изменения качественного состояния земельных участков по причине их ненадлежащего использования;
- обеспечение возмещения убытков, причиненных городскому, сельскому поселению в результате противоправных действий землепользователей.

Статья 124. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки Сыропятского сельского поселения, установленного порядка использования и охраны земель поселения

Ответственность за нарушение настоящих Правил землепользования и застройки, установленного порядка использования и охраны земель поселения наступает по основаниям и в порядке, установленным федеральным и областным законодательством.

Статья 125. Рассмотрение дел об административных правонарушениях в области землепользования и застройки

1. По факту выявленного административного правонарушения должностные лица уполномоченных администрацией поселения органов, осуществляющих контроль за использованием земель городского, сельского поселения, извещают соответствующие государственные органы согласно законодательству Российской Федерации и Омской области об административных правонарушениях.

2. Дела об административных правонарушениях в области землепользования и застройки рассматриваются уполномоченными органами в соответствии Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях и законодательством Омской области.