

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ
ГИАГИНСКИЙ РАЙОН
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

«ГИАГИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГИАГИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

Порядок применения Правил застройки муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" и внесения в них изменений

Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение"

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах застройки

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

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

виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами застройки и иными нормативными правовыми актами;

высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания (парапета) или до наивысшей точки конька скатной крыши здания;

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

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешённом использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путём выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Применительно к ранее сформированным

земельным участкам с определёнными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах 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 или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нём, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

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

коэффициент строительного использования земельного участка - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь

зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

красные линии - линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путём выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных объектов;

проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для

получения разрешения на строительство после её согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

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

предельный процент застройки участка - отношение общей площади всех построек на участке (существующих и планируемых) к площади земельного участка;

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

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

разрешённое использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путём нового строительства, реконструкции, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

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

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

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

территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

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

Статья 2. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил застройки

1. Настоящие Правила застройки действуют на всей территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

Правила застройки распространяются на все расположенные на территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" земельные участки и объекты капитального строительства. Требования установленных Правилами застройки градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Настоящие Правила застройки применяются наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и Республики Адыгея в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия, а также нормативными правовыми актами муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" по вопросам регулирования землепользования и застройки.

3. Положения настоящих Правил застройки обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и

контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил застройки

1. Назначение настоящих Правил застройки:

1) обеспечение условий для развития территории, реализации градостроительной документации, сохранения природной и культурно-исторической среды;

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

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

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

2. Настоящие Правила застройки применяются при:

1) разработке, согласовании и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, градостроительных планов земельных участков, права на которые представляются по итогам конкурсов, аукционов;

2) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) рассмотрении в уполномоченных органах государственной власти и местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", в суде вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) осуществлении государственного контроля за использованием земель, объектов капитального строительства;

б) формировании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Настоящие Правила застройки содержат:

- 1) порядок применения настоящих Правил застройки и внесения в них изменений, другие вопросы землепользования и застройки;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Все текстовые и графические материалы Правил застройки являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил застройки не ограничен.

2. Администрация муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами застройки всем желающим путём:

1) публикации Правил застройки, издания специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;

2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами застройки (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, органе местного самоуправления, уполномоченного на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Гиагинский район", структурных подразделениях Администрации, осуществляющих функции землепользования и застройки;

3) предоставления физическим и юридическим лицам платных услуг по изготовлению выписок из настоящих Правил застройки, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам), органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами застройки.

4. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

5. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- 1) участие в собраниях (сходах) граждан;
- 2) участие в публичных слушаниях;
- 3) проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счёт собственных средств;
- 4) участие в расширенных заседаниях Общественного Совета по проблемам градостроительного развития и формирования архитектурно-художественного облика муниципального образования "Гиагинское сельское поселение";
- 5) иных формах, установленных действующим законодательством.

6. Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Адыгея.

7. Органы местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", структурные подразделения Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц, касающиеся вопросов землепользования и застройки, и в установленные сроки представляют им обоснованные ответы.

8. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений являются:
 - 1) территория муниципального образования "Гиагинское сельское поселение";
 - 2) земельно-имущественные комплексы;

- 3) земельные участки;
- 4) объекты капитального строительства.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические и юридические лица.

3. Все субъекты градостроительных отношений обязаны соблюдать требования Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральных законов и законов Республики Адыгея в области градостроительной деятельности, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов, технических регламентов, строительных и иных специальных норм и правил, требования настоящих Правил застройки, правовых актов Совета народных депутатов и Главы муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", принятых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

Статья 6. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку на территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение"

1. На территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" регулирование землепользования и застройки осуществляется:

- 1) Советом народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение";
- 2) Главой муниципального образования "Гиагинское сельское поселение";
- 3) структурными подразделениями Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", уполномоченными в сфере градостроительной деятельности;
- 4) Комиссией по землепользованию и застройке (далее - Комиссией).

2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в соответствии с федеральным и республиканским законодательством.

3. Полномочия структурных подразделений Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливается в Положениях о соответствующих структурных подразделениях, утверждаемых Советом

народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

4. Порядок образования и деятельности, состав и полномочия Комиссии устанавливается положением о ней, утверждаемым Главой муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

Статья 7. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила застройки, проектам планировки территории и проектам межевания территорий, установлению публичных сервитутов, а также по вопросам предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается Советом народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в соответствии с [законодательством о градостроительной деятельности](#).

2. Публичные слушания по вопросу о внесении изменений в настоящие Правила застройки не проводятся в случае, если такие изменения связаны с отображением на карте градостроительного зонирования утверждённых уполномоченными государственными органами границ зон с особыми условиями использования территорий, а также включением в состав градостроительных регламентов установленных уполномоченными государственными органами градостроительных ограничений по требованиям использования объектов недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 8. Порядок внесения изменений в настоящие Правила застройки

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

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила застройки являются:

1) несоответствие Правил застройки Генеральному плану, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила застройки могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Республики Адыгея, в случаях, если настоящие Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", в случаях, если настоящие Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению муниципальных объектов капитального строительства;

4) физические и юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил застройки, земельные участки и объекты капитального строительства эффективно не используются, 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 застройки направляются в письменной форме в Комиссию.

В течение пяти дней со дня поступления в Комиссию предложений о внесении изменений в настоящие Правила застройки, копия такого предложения направляется в уполномоченный орган в сфере архитектуры и градостроительства (далее - УОАиГ) для подготовки заключения о соответствии предложений утвержденной градостроительной документации, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в двухнедельный срок со дня получения копии предложений от Комиссии и направляется в Комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила застройки, рассматривает его и подготавливает с учётом заключения УОАиГ свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в настоящие Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключение Главе муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

6. Глава муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии,

в течение тридцати дней принимает решение в форме распоряжения о подготовке проекта решения Совета народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" (далее - проект решения) о внесении изменений в настоящие Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. По поручению Главы муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", Комиссия не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия распоряжения о внесении изменений в настоящие Правила застройки, обеспечивает публикацию сообщения о принятии такого решения, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение такого решения на [официальном сайте](#) муниципального образования в сети "Интернет".

8. Проект решения о внесении изменений в настоящие Правила застройки рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с Положением о публичных слушаниях муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

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

10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила застройки Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила застройки и представляет указанный проект Главе муниципального образования "Гиагинское сельское поселение". Обязательным приложением к проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила застройки с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в Совет народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила застройки на рассмотрение Совета народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" предоставляются:

- 1) проект решения Совета народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" о внесении изменений с обосновывающими материалами;
- 2) согласование изменений с УОАиГ;
- 3) заключение Комиссии;
- 4) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После их утверждения Советом народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", изменения настоящих Правил застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на [официальном сайте](#) муниципального образования в сети "Интернет".

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила застройки в судебном порядке.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Адыгея вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила застройки в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации.

Федерации, схемам территориального планирования Республики Адыгея, утверждённым до внесения изменений в настоящие Правила застройки.

Статья 9. Ответственность за нарушение настоящих Правил застройки

Ответственность за нарушение настоящих Правил застройки, установленного порядка использования и охраны земель населённых пунктов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" наступает на основании и в порядке, установленным законодательством Российской Федерации и Республики Адыгея.

Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" по регулированию землепользования и застройки

Статья 10. Полномочия Совета народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил застройки;

2) утверждение Генерального плана муниципального образования "Гиагинское сельское поселение";

3) установления порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;

4) установление ставок земельного налога и арендной платы;

5) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил застройки, деятельностью муниципальных органов, уполномоченных в сфере землепользования и застройки;

6) защита прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости в пределах полномочий, установленных законодательством;

7) иные полномочия, отнесённые к компетенции Совета народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" Уставом муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", решениями Совета народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в соответствии с действующим законодательством.

Статья 11. Полномочия Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

2) разработка и реализация муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель населённых пунктов;

3) утверждение градостроительной документации по планировке территории населённых пунктов (за исключением градостроительных планов земельных участков);

4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

5) обеспечение планирования эффективного использования земель населённых пунктов;

6) предоставление земельных участков в порядке установленном действующим законодательством;

7) установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

8) взимание арендной платы за арендуемые объекты недвижимого имущества;

9) защита прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости в пределах полномочий, установленных законодательством;

10) иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" [Уставом](#) муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", решениями Совета народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в соответствии с действующим законодательством.

2. В целях реализации полномочий Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в области градостроительной деятельности Главой муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" издаются нормативные и ненормативные правовые акты в соответствии с предоставленными полномочиями [Уставом](#) муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

Статья 12. Полномочия органа Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", уполномоченного в сфере архитектуры и градостроительства в области землепользования и застройки

К полномочиям уполномоченного в сфере архитектуры и градостроительства органа Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в области землепользования и застройки относятся:

- 1) разработка проектов муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;
- 2) обеспечение разработки и предоставления на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель населённых пунктов, градостроительных разделов иных муниципальных целевых программ, планов социально-экономического развития муниципального образования "Гиагинское сельское поселение";
- 4) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представление на утверждение в установленном порядке градостроительной и землеустроительной документации;
- 5) согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории населенных пунктов;
- 6) организация конкурсов на разработку градостроительной и проектной документации, архитектурно-художественного оформления, благоустройства;
- 7) участие в разработке технической документации для проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключения договора аренды земельного участка;
- 8) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию;
- 9) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;
- 10) подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

11) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам отклонений от Правил застройки до выдачи разрешения на строительство и в других случаях;

12) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", в соответствии с градостроительным законодательством, в том числе ведение адресного плана населенных пунктов и сводного плана красных линий муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", находится в ведении МО «Гиагинский район»

13) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в неё утверждённых в установленном порядке изменений;

14) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путём выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

15) подготовка градостроительных заключений о разделе земельного участка на несколько земельных участков, объединении земельных участков в один земельный участок, изменении общей границы земельных участков, схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории и т.д.;

16) информирование населения о состоянии среды жизнедеятельности и перспективах её изменения;

17) контроль за соблюдением действующего законодательства, нормативных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в пределах своей компетенции;

18) организация и проведение публичных слушаний по рассмотрению документов территориального планирования и проектов планировки и межевания территории, другим вопросам в области архитектуры и градостроительства, отнесённым действующим законодательством к полномочиям органов местного самоуправления;

19) иные полномочия, отнесенные к компетенции УОАиГ нормативными правовыми актами Главы муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

Статья 13. Полномочия уполномоченного органа в сфере управления земельными ресурсами Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение"

1. Органом, уполномоченным в сфере управления земельными ресурсами Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" является Комитет по управлению имуществом (далее - Комитет).

2. К полномочиям Комитета в области землепользования и застройки относятся:

1) разработка проектов муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки;

2) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель населённых пунктов, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил застройки;

3) осуществление муниципального контроля за использованием и охраной земель;

4) подготовка решений Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" о предоставлении земельных участков для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

5) подготовка проектов договоров купли-продажи и аренды земельных участков, контроль исполнения их условий;

6) осуществление регистрации права муниципальной собственности на землю;

7) обеспечение организации и проведения конкурсов (торгов, аукционов), по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных или муниципальных земель;

8) иные полномочия, отнесенные к компетенции Комитета нормативными правовыми актами Главы муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

Статья 14. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования "Гиагинское сельское поселение"

1. К полномочиям Комиссии - постоянно действующего коллегиального органа по решению вопросов землепользования и застройки - относятся:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила застройки;

2) подготовки проекта решения Совета народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" о внесении изменений в настоящие Правила застройки;

3) организация и проведение публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила застройки, установления публичных сервитутов, иным вопросам землепользования и застройки;

4) иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии нормативными правовыми актами Главы муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

2. Состав Комиссии и Положение о ней утверждается постановлением главы муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

Глава 3. Порядок подготовки документации по планировке территории населенных пунктов органами местного самоуправления

Статья 15. Назначение, виды и состав документации по планировке территории населенных пунктов

1. В соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", настоящих Правил.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться:

1) разработка проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в его составе);

2) разработка проекта планировки с проектом межевания в его составе без градостроительных планов земельных участков;

3) разработка проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в его составе;

4) разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа (без градостроительных планов земельных участков в его составе);

5) разработка проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;

6) разработка градостроительного плана земельных участков в виде отдельного документа.

5. Состав документации по планировке территории устанавливается в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации исходя из целей и задач развития территории, ее специфики и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

В состав документации по планировке территории могут включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки территории, схемы первоочередного строительства.

Статья 16. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории

1. Подготовка проекта планировки и проекта межевания территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" (далее при совместном упоминании для целей настоящей главы Правил застройки - документация по планировке территории) осуществляется Администрацией муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключённого по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случаев комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства либо развития застроенной территории. При комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства либо развитии застроенной территории подготовка документации по планировке осуществляется в соответствии с [земельным](#) и [градостроительным законодательством](#) Российской Федерации. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения

муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", может осуществляться физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

2. Основанием для разработки документации по планировке является постановление о подготовке данной документации, принимаемое Главой муниципального образования "Гиагинское сельское поселение". Постановление о подготовке документации по планировке принимается по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" либо на основании предложений физических или юридических лиц. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке на основании предложений физических или юридических лиц, подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

3. Предложения физических и юридических лиц направляются в письменном виде в УОАиГ с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (чертежи, карты, схемы), технико-экономические обоснования.

4. В постановлении Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;
- цель планировки территории;
- содержание работ по планировке территории;
- сроки проведения работ по планировке территории;
- вид разрабатываемой документации по планировке территории;
- иные сведения.

5. Постановление Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов в течение трёх дней со дня принятия постановления, и размещается на [официальном сайте](#) муниципального образования в сети "Интернет".

6. От имени муниципального образования заказчиком на подготовку документации по планировке территории выступает администрация МО «Гиагинское сельское поселение».

7. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории за счёт средств местного бюджета осуществляется в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, нормативными правовыми актами муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

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

9. С победителем конкурса заключается договор на подготовку документации по планировке территории в порядке, установленном [Федеральным законом](#) от 21.07.2005 N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнении работ, оказании услуг для государственных и муниципальных нужд".

10. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации, федеральным и республиканским законодательством, настоящими Правилами застройки, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

11. УОАиГ оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

Статья 17. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории

1. УОАиГ осуществляет приёмку выполненных по договору на разработку документации по планировке территории работ и в течение тридцати дней со дня приёмки:

1) осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие требованиям Генерального плана муниципального образования

"Гиагинское сельское поселение", настоящим Правилам застройки, требованиям технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия, включённых в единый государственный реестр объектов (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории;

2) по необходимости организует согласование с муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, органами государственного пожарного надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны окружающей природной среды, охраны и использования объектов историко-культурного наследия, иными государственными и муниципальными органами.

Срок согласования - один месяц со дня получения проекта документации по планировке территории.

2. По результатам проверки и согласования УОАиГ в течение семи дней принимает соответствующее решение о направлении подготовленной документации по планировке территории Главе муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" или об отклонении такой документации и направлении её на доработку.

3. Документация по планировке территории до её утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном [Градостроительном кодексом](#) Российской Федерации и Положением о публичных слушаниях муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на [официальном сайте](#) муниципального образования в сети "Интернет".

5. УОАиГ не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

6. Глава муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" по представлению УОАиГ с учётом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения

о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении её в УОАиГ на доработку с учётом указанных протокола и заключения.

7. Утверждённая документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на [официальном сайте](#) муниципального образования в сети "Интернет".

8. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Адыгея, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

9. На основании утверждённой документации по планировке территории Совет народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 18. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

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

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

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

2) в виде отдельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных

участков, либо ранее утверждённые градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам застройки.

3. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются и утверждаются УОАиГ на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. Предоставление градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней без взимания платы.

5. При подготовке градостроительного плана земельного участка на основании заявления физического и юридического лица границы и размер земельного участка определяются с учётом требований [Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации, [земельного законодательства](#) и настоящих Правил застройки. Границы земельных участков устанавливаются с учётом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ природных объектов.

6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1) выноса границ земельных участков на местность - в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава муниципальных земель;

2) принятия решений об изъятии, в том числе путём выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

3) подготовки проектной документации для строительства и реконструкции;

4) выдачи разрешений на [строительство](#);

5) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 19. Размещение сведений об утверждённой документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (относится к полномочиям МО «Гиагинский район»)

1. Копии утверждённой документации по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков) в течение семи дней со дня утверждения направляются в отдел УОАиГ, осуществляющий ведение информационной системы

обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

2. Отдел УОАиГ, осуществляющий ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

Глава 4. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение"

Статья 20. Планировочная организация территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение"

1. Планировочная организация (структура) территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" представляет собой систему размещения различных территориально-пространственных элементов (населённых пунктов, планировочных районов, иных элементов) и функциональных зон.

2. Планировочная организация территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" формируется с учётом следующих факторов:

- характеристики планируемого развития территории;
- обеспечение компактного размещения и взаимосвязи функциональных зон;
- рациональное районирование территории в увязке с системой общественных центров, инженерно-транспортной инфраструктурой;
- эффективное использование территории в зависимости от её градостроительной ценности;
- комплексный учёт архитектурно-градостроительных традиций, природно-климатических, ландшафтных, национально-бытовых и других особенностей;
- охрана окружающей природной среды, объектов культурного наследия.

3. Планировочное зонирование выполняется на основе планировочной структуры муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" и включает в себя следующие планировочные элементы:

- 1) населённый пункт;

- 2) планировочный район;
- 3) планировочный микрорайон;
- 4) планировочный квартал;
- 5) земельно-имущественный комплекс;
- 6) сформированный земельный участок или имущественный комплекс.

4. Границы населённых пунктов, расположенных на территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", определяются в порядке, установленном [градостроительным законодательством](#).

5. Планировочный район включает территории, границы которых определяются красными линиями магистральных улиц и улиц иного значения, границами крупных промышленных предприятий, границами населённых пунктов.

6. Планировочный микрорайон включает в себя межмагистральные территории или территории с явно выраженным определённым функциональным назначением. При определении границ планировочных микрорайонов на незастроенной территории учитываются положения Генерального плана и другой градостроительной документации.

7. Планировочный квартал включает территории, ограниченные жилыми улицами, бульварами, границами земельных участков промышленных предприятий и другими обоснованными границами. Планировочный квартал - это основной модульный элемент планировочного зонирования.

8. Планировочный земельно-имущественный комплекс формируется на территории 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 земельных участках. Земельно-имущественные комплексы, как правило, формируются на территориях жилых кварталов многоэтажной застройки, [строительство](#) которых осуществлялось по комплексным проектам, предусматривающим благоустройство дворовых территорий с учётом обслуживания нескольких жилых домов.

9. При формировании планировочной структуры границы всех территориальных элементов должны проходить по красным линиям или другим линиям градостроительного зонирования. В случае если такие линии не утверждены, допускается установление условной границы. При утверждении соответствующей [линии градостроительного регулирования](#), граница планировочного элемента должна быть уточнена.

Статья 21. Графические материалы градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования является составной графической частью настоящих Правил застройки.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах не допускается. [Территориальные зоны](#), как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учётом:

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;

3) определённых [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

4. Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) красным линиям;

2) границам земельных участков;

3) естественным границам природных объектов;

4) иным обоснованным границам.

5. Границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования обозначены следующие [территориальные зоны](#):

Жилые функциональные зоны:

ЖЗ.101. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства

ЖЗ.102. Зона приусадебных участков

Общественно-деловые функциональные зоны:

ОДЗ.201. Зона общественно-делового назначения

ОДЗ.202. Зона социально-бытового назначения

СНЗ.301. Зона ритуального назначения

Производственные функциональные зоны.

ПР.401. Зона производственного назначения.

ПР.402. Зона коммунально-складского назначения.

Зона сельскохозяйственного использования:

СХЗ.501. Зона сельскохозяйственного использования.

СХЗ.502. Земли сельскохозяйственного производства.

АЗ. 601. Зона акваторий.

РЗ. 701. Зона рекреации.

ИТ.801. Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры.

ЗП. Зона подтопления

Статья 23. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования - границы территорий (зон), в пределах которых действуют особые правовые режимы их использования в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством, в том числе техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки и межевания территорий, а также проектами

санитарно-защитных зон, проектами зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и т.д.

3. На территории населённых пунктов действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- 1) красные линии;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территории (санитарно-защитных зон, водоохранных зон, полос отвода железных дорог, зон охраны объектов культурного наследия, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и других);
- 3) линии регулирования застройки (линии отступов от границ земельных участков или от красных линий, произведённых в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений и за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений);
- 4) границы зон действия публичных сервитутов.

4. К линиям градостроительного регулирования могут относиться границы земельных участков, границы функциональных и территориальных зон, границы природных объектов и иные линии.

5. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утверждённая и зарегистрированная в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" документация по планировке территории.

6. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения, в установленном законодательством и настоящими Правилами застройки порядке, документации по планировке территории и регистрации в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

7. УОАиГ обеспечивает нанесение всех действующих линий градостроительного регулирования на топографические планы масштаба 1:500 и выдачу, в установленном порядке, заинтересованным юридическим и физическим лицам материалов, содержащих полную информацию обо всех действующих на запрашиваемой территории линиях градостроительного регулирования.

Статья 24. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

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

2. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Структура градостроительного регламента состоит из:

- 1) видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) параметров разрешённого использования - предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 25. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого 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);
- 2) условно разрешённые виды использования, требующие проведения публичных слушаний по конкретному виду разрешённого использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне [статьями 65-71](#) настоящих Правил застройки установлены [виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства](#); предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с

обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями [статей 65-71](#) настоящих Правил.

Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах земельных участков.

Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

В случаях, предусмотренных градостроительными регламентами, могут быть установлены особые градостроительные требования к использованию территориальных зон или их частей по дополнительным направлениям:

1) архитектурно-художественный облик застройки (стилевое единство; материал и конструкции характер кровли; цветовое решение фасадов; устройство мансардных этажей; устройство нежилых первых этажей в жилых домах);

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

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

4) визуальная информация и реклама (размещение на зданиях с применением существующих конструкций; использование отдельных рекламоносителей; требования к цветовому и светодинамическому решению и оформлению витрин, фасадов).

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

Правом на изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков обладают:

1) [собственники земельных участков](#), являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений и сооружений;

2) собственники зданий, строений и сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков,

предоставленных для конкретного целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие зданиями, строениями и сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

5) собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположенные в территориальных зонах, где настоящими Правилами застройки предусмотрена возможность перевода жилых помещений первых этажей в нежилые;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований);

г) соблюдаются другие требования, установленные жилищным и градостроительным законодательством.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Объекты благоустройства, линейные объекты и инженерные сооружения, необходимые для обслуживания зданий и сооружений, всегда являются разрешёнными видами использования всех территориальных зон.

6. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, всегда являются запрещенными.

7. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

Допускается в пределах одного элемента планировочной структуры - квартала размещать не более чем по 1 земельному участку, по каждому виду условно разрешённого использования, предусмотренному к размещению в территориальной зоне

8. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 30](#) настоящих Правил застройки.

9. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 26. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры (минимальные или максимальные), включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено [строительство](#);

3) предельное (минимальное или максимальное) количество этажей или предельную (минимальную или максимальную) высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (коэффициент использования земельного участка);

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

6) иные показатели.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными и (или) местными нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам

разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа, предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные, от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах

пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. В настоящих Правилах застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны;
- охранные зоны объектов культурного наследия.

Статья 28. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил застройки и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и (или) объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил застройки и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствии с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий.

3. Реконструкция указанных в [части 1](#) настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Изменение видов разрешённого использования земельных участков, видов разрешённого использования объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, может осуществляться только путём приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, видами разрешенного использования объектов капитального строительства, установленными градостроительными регламентами.

5. В случае если использование, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 29. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые

распространяется действие градостроительного регламента

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, проектов зон охраны памятников истории и культуры, документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в [части 4 статьи 25](#) настоящих Правил застройки, осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным видом;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным видом;

- когда изменения, указанные в двух предыдущих подпунктах пункта 1, не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

- указанных в [статьях 30, 31](#) настоящих Правил застройки;

- установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанные с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории

нежилых помещений категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с [ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#).

4. При переводе жилых помещений в нежилые на первых этажах зданий, расположенных на границе красной линии, допускается устройство входных зон при условии:

- сохранения ширины тротуара не менее 1.5 метров;
- устройства витража не более чем на ширину балкона верхних этажей (при условии наличия балконов);
- соответствия цветового решения входной зоны цветовому решению фасада дома.

Статья 30. Порядок представления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешённый вид использования) направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию.

2. В течение пяти дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования копия такого заявления направляется в УОАиГ для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления и направляется в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в установленном порядке.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид

использования Комиссия, с учётом заключения УОАиГ, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

6. На основании указанных в [части 5](#) настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в течении пяти дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

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

Статья 31. Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

4. В течение пяти дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального

строительства, копия такого заявления направляется в УОАиГ для подготовки заключения о соответствии предполагаемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления и направляется в Комиссию.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в установленном порядке.

6. Заключение о публичных слушаниях по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на [официальном сайте](#) муниципального образования в сети "Интернет".

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия, с учётом заключения УОАиГ, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

8. На основании указанных в [части 7](#) настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения.

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

Статья 32. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков

1. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с [градостроительным](#) и [земельным законодательством](#).

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

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

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

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

Глава 5. Регулирование землепользования на территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение"

Статья 33. Основы землепользования муниципального образования "Гиагинское сельское поселение"

1. Земельные участки, расположенные на территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", используются и охраняются как основа жизнедеятельности людей и относятся к категории земель населённых пунктов.

2. Разграничение и распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, производятся в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Адыгея.

3. Использование земель населённых пунктов должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов жителей города Майкопа.

Статья 34. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности

1. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства; целей, не связанных со строительством; иных целей.

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

3. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования "Гиагинский район" и настоящей главой.

4. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

Статья 35. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности на территории населённых пунктов

1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торгов) в соответствии с

Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, Генеральным планом, настоящими Правилами застройки, документацией по планировке территории.

2. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд

3. Торги могут проводиться по инициативе Администрации муниципального образования "Гиагинский район" либо на основании заявлений физических или юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства. Порядок проведения торгов определяется действующим законодательством.

4. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется только в отношении сформированного земельного участка.

5. Земельный участок считается сформированным, если соблюдены требования Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Сформированный земельный участок может быть предоставлен заинтересованному лицу в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 36. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации муниципального образования «Гиагинский район»

1. Администрация муниципального образования "Гиагинский район" обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства в установленном действующим законодательством порядке.

2. Решение о проведении торгов принимается Главой муниципального образования "Гиагинский район".

3. В случае принятия в установленном порядке решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства Главой муниципального образования "Гиагинский район" во взаимодействии с УОАиГ выполняет действия, предусмотренные статьей 40 настоящих Правил застройки.

Статья 37. Порядок предоставления земельного участка для строительства объекта капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц

1. Физическое или юридическое лицо (далее - заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объекта капитального строительства, обращается с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя Главы муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" или руководителя специально уполномоченного исполнительного органа государственной власти Республики Адыгея. К заявлению прилагаются документы, перечень которых устанавливается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления или специально уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Адыгея.

2. УОАиГ в месячный срок со дня получения поручения от Главы муниципального образования "Гиагинский район" рассмотреть заявление и готовить градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений заявителя по строительству объекта капитального строительства (далее - намерения) Генеральному плану муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", настоящим Правилам застройки, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объекта капитального строительства.

3. В случае если намерения заявителя соответствуют Генеральному плану муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", настоящим Правилам застройки, документации по планировке территории, УОАиГ осуществляет необходимые в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов действия, предусмотренные [статьей 35](#) настоящих Правил застройки.

4. В случае если намерения заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требования градостроительного регламента территориальной зоны, УОАиГ подготавливает ответ, в котором заявителю разъясняется:

1) право на осуществление подготовки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями;

2) порядок разработки документации по планировке территории и финансирование работ. Финансирование работ по планировке территории осуществляется за счет средств заявителя. Риск недостижения результата - сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка возлагается на заявителя и носит форму коммерческого риска;

3) процедуры согласования и утверждения документации по планировке территории, в том числе процедуры публичных слушаний, установленной [градостроительным законодательством](#);

4) порядок предоставления земельного участка для строительства объекта капитального строительства с применением процедуры торгов.

5. Заявитель в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в [части 5](#) настоящей статьи, в течение месяца со дня получения ответа должен направить об этом соответствующее заявление в УОАиГ.

6. УОАиГ оказывает заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

7. После утверждения документации по планировке территории выполняются действия, предусмотренные [статьей 35](#) настоящих Правил застройки.

Статья 38. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд муниципального образования "Гиагинское сельское поселение"

Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" осуществляется в исключительных случаях, связанных с размещением следующих объектов местного значения, при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения муниципального образования "Гиагинское сельское поселение";

- автомобильные дороги местного значения муниципального образования "Гиагинское сельское поселение";

- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", в случаях, установленных законами Республики Адыгея.

Статья 39. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счёт местного бюджета муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 40. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд муниципального образования "Гиагинское сельское поселение"

1. Резервирование земель для муниципальных нужд муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" осуществляется в случаях, предусмотренных [частью 1 статьи 38](#) настоящих Правил застройки, а земель, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", созданием особо охраняемых природных территорий местного значения муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", [строительством](#) водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в собственности муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 41. Публичные сервитуты на территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение"

1. Органы местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в соответствии с земельным законодательством имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты.

2. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

3. Сервитут может быть срочным и постоянным.

4. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

5. Порядок установления публичных сервитутов определяется муниципальным нормативным актом Совета народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

Статья 42. Развитие застроенных территорий

1. Заинтересованные физические и юридические лица, органы государственной власти Республики Адыгея вправе обратиться в Администрацию муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" с заявлением, содержащим предложение о развитии соответствующей застроенной территории.

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие предложение о развитии соответствующей застроенной территории.

Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскиза границ и эскиза застройки соответствующей застроенной территории и иных материалов, обосновывающих целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" могут осуществлять развитие застроенных территории по собственной инициативе.

3. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

4. Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации.

Статья 43. Земельный контроль

1. На территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" осуществляется государственный, муниципальный, общественный и производственный земельный контроль за соблюдением [земельного законодательства](#), требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности.

2. Государственный, общественный и производственный земельный контроль осуществляются в соответствии с [земельным законодательством](#) Российской Федерации.

Порядок осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель населённых пунктов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" устанавливается Советом народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

Глава 6. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

Статья 44. Основные принципы организации застройки территории населённых пунктов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение"

1. Планировочная организация и застройка территории населённых пунктов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" должна отвечать требованиям создания среды, максимально соответствующей назначению населённого пункта и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

2. Для решения этих задач необходимо:

1) обеспечить эффективное использование территории с учётом особенностей её функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур, заложенных в Генеральном плане, документации по планировке территории, инженерно-геологических и ландшафтных характеристик;

2) учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющихся в населённом пункте объектов историко-культурного наследия;

3) использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приёмы, наиболее соответствующие социально-гигиеническим параметрам;

4) обеспечивать гражданам условия для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

3. Застройка территории населённых пунктов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Республики Адыгея, Генеральным планом муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", утверждёнными проектами планировки, проектами межевания и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами застройки, а также действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

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

5. Изменения документации территориального планирования, градостроительного зонирования, по планировке территории населённого пункта, в том числе красных линий улиц, проездов, поперечных профилей улиц, изменения принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов архитектурно-планировочных решений осуществляется в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации с проведением публичных слушаний.

6. [Строительство](#), реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории населённого пункта осуществляется на основании проектной документации, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу и утверждённой в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, а также на основании разрешений на [строительство](#), выданного УОАиГ.

Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых [проектная документация](#) может не подготавливаться либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешений на [строительство](#) не требуется, устанавливается законодательством о градостроительной деятельности.

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

8. Юридические и физические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществить снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках объектов капитального строительства в соответствии с [градостроительным, земельным, жилищным законодательством](#), законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

9. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территории, [строительство](#) новых и реконструкция существующих инженерных коммуникаций.

10. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие её характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента, зоны

размещения объекта строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка.

11. До обращения с заявлением, о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, застройщик (заказчик) обязан выполнить контрольную геодезическую съёмку законченного строительством объекта и передать ее безвозмездно в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

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

13. Объём и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

14. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зелёных насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ.

Статья 45. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости

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

Статья 46. Проведение инженерных изысканий

1. Инженерные изыскания проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями при наличии права осуществления данных видов деятельности в соответствии с действующим законодательством.

2. Регистрация начала выполнения инженерных изысканий производится УОАиГ.

3. Технический отчёт по инженерным изысканиям передается в полном объеме в электронном виде и на бумажных носителях в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Гиагинский район".

Статья 47. Проектная документация объекта капитального строительства

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую текстовые и графические материалы и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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

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

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

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

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

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

Инженерные изыскания проводятся физическими и юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

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

7. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

Статья 48. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением случаев указанных в [Градостроительном кодексе](#) Российской Федерации, проводится в соответствии с действующим законодательством, уполномоченным органом исполнительной власти Республики Адыгея или подведомственным ему государственным учреждением.

2. [Проектная документация](#) представляется на государственную экспертизу в объёме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утверждённой градостроительной документации и техническим регламентам.

3. [Проектная документация](#) утверждается [застройщиком](#) или заказчиком.

4. Утверждённая [проектная документация](#), в составе других документов, является основанием для выдачи разрешения на [строительство](#).

Статья 49. Выдача разрешения на строительство

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

2. На земельных участках, расположенных на территории населённых пунктов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение", [разрешение на строительство](#) выдается УОАиГ при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случаев размещения объектов:

1) федерального и республиканского значения, при размещении которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для государственных нужд;

2) на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается [градостроительный регламент](#), выдача разрешений на которые не входит в компетенцию органов местного самоуправления;

3) на земельных участках объектов культурного наследия федерального и регионального значения;

3. В целях осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства застройщик направляет в Администрацию муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" заявление о выдаче разрешения на строительство. Перечень документов прилагаемых к заявлению устанавливается федеральным законодательством.

УОАиГ в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдаёт разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

4. Разрешение на строительство выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

6. Разрешение на строительство не требуется в случаях, указанных в Градостроительном кодексе Российской Федерации, а также в иных случаях в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Республики Адыгея.

7. По заявлению застройщика разрешение может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции капитального объекта.

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

9. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

10. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в УОАиГ сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта

индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности МО "Гиагинский район".

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

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

При повторном и последующих обращениях на продление срока действия разрешения на строительство должно быть отказано, в случае если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не продолжены с момента предыдущего продления срока действия разрешения на строительство. Факт этапа строительства, реконструкции, капитального ремонта фиксируется актом обследования, составленным представителем УОАиГ на момент продления разрешения на строительство.

В случае обращения заказчика с целью продления срока действия разрешения на строительство после истечения данного срока, УОАиГ рассматривает возможность выдачи нового разрешения на строительство взамен ранее выданного при предоставлении заказчиком пакета документов, предусмотренного федеральным законодательством.

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

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

14. Допускается выдача разрешения на строительство индивидуальных жилых домов в случае, если застройщик приступил к строительству, но при этом им были соблюдены требования градостроительных и технических регламентов.

Статья 50. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена

выдача разрешений на строительство

1. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешений на строительство, обязаны соблюдать:

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

б) требования технических регламентов, в том числе противопожарные требования, требования обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений и их частей.

Статья 51. Разбивка осей зданий

1. Выполнение работ по разбивке осей зданий осуществляют по договору с застройщиком юридические или физические лица, обладающие правом на выполнение соответствующих работ в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно требованиям технических регламентов и сдается по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика.

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

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

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

Статья 52. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и строительного надзора

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется Градостроительным

[кодексом](#) Российской Федерации, другими федеральными законами, техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

Статья 53. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию

1. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления [застройщика](#), подаваемого в Администрацию муниципального образования "Гиагинское сельское поселение". К заявлению прилагаются документы, перечень которых определен [частью 3 статьи 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. [Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию](#) выдается в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации.

3. УОАиГ в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязано обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, предусмотренных [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации, 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:

- отсутствие документов, предусмотренных [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на [строительство](#);
- несоответствие параметров построенного и реконструированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение [застройщиком](#) требований, предусмотренных [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации о том, что [застройщик](#) в течение десяти дней со дня получения разрешения на [строительство](#) обязан безвозмездно передать в орган, выдавший [разрешение на строительство](#), один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Гиагинский район".

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаётся только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, 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 является основанием для постановки на государственный учёт построенного объекта капитального строительства, внесении изменений в документы государственного учёта реконструируемого объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

7. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 54. Контроль за осуществлением застройки на территории муниципального образования "Гиагинское сельское поселение"

1. УОАиГ, иные уполномоченные органы Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в пределах своих полномочий осуществляют контроль за соблюдением субъектами градостроительных отношений положений и требований, содержащихся:

1) в соответствующих нормативных правовых актах Республики Адыгея и нормативных правовых актах муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" по вопросам градостроительной деятельности;

2) в соответствующих документах территориального планирования, республиканских и местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правилах застройки, а также градостроительных регламентов, разрешённого использования земельных участков, планируемых для размещения объектов капитального строительства местного значения.

2. Органы, указанные в части 1 настоящей статьи, в целях осуществления контрольных мероприятий вправе:

1) проводить проверки, в том числе и выездные, по итогам которых составляется акт;

2) производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

3) обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлением об отмене принятых незаконных решений, о приостановлении действия разрешения на строительство;

4) обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;

5) направлять в установленном порядке в соответствующие службы, материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц, виновных в соответствующих нарушениях;

6) осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам органов, указанных в части 1 настоящей статьи, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Глава 7. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 55. Общие положения организации и проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с градостроительным законодательством, "Положением о публичных слушаниях муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" и настоящими Правилами.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки назначаются Главой муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" и проводятся Комиссией (либо специально созданной для проведения публичных слушаний комиссией).

3. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" о назначении публичных слушаний.

4. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления.

5. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счёт средств местного бюджета, за исключением проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 56. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в форме постановления.

2. В постановлении Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" о проведении публичных слушаний указываются:

- 1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
- 2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;
- 3) место проведения публичных слушаний;
- 4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

Статья 57. Сроки проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по проекту решения Совета народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" о внесении изменений в настоящие Правила застройки проводятся в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также при установлении публичного сервитута проводятся в течение одного месяца с момента официального опубликования информации о времени и месте их проведения.

3. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" проводятся в течение от одного до трёх месяцев с момента официального опубликования информации о времени и месте их проведения.

Статья 58. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

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

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в средствах массовой информации и размещает на [официальном сайте](#) муниципального образования в сети "Интернет";

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций, 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;

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

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

7) 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

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

9) оповещает население и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания;

10) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

11) осуществляет иные полномочия.

Статья 59. Проведение публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила застройки

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила застройки проводятся Комиссией по решению Главы муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с положениями настоящей главы.

3. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила застройки Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила застройки и представляет указанный проект Главе муниципального образования "Гиагинское сельское поселение". Глава муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила застройки в Совет народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

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

Статья 60. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального

строительства проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

2. Комиссия направляет письменные приглашения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующих разрешений правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения объекта, в отношении которого оно испрашивается и месте проведения публичных слушаний.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется действующим законодательством и Советом народных депутатов муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по предоставлению разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или о соответствующем отказе с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального образования "Гиагинское сельское поселение".

5. На основании рекомендаций Комиссии Глава муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в течении трёх дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течение семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает соответствующее решение или отказывается в принятии такого решения. Указанное решение публикуется в средствах массовой информации и размещается на [официальном сайте](#) муниципального образования в сети "Интернет".

Статья 61. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектам межевания территории проводятся по решению Главы муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" специально созданной для проведения публичных слушаний комиссией.

2. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний специально созданная для проведения публичных слушаний комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний направляет Главе муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

3. Глава муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" с учётом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории и проекту межевания территории или отклонении такой документации и о направлении на доработку.

Глава 8. Заключительные положения

Статья 62. Действие настоящих Правил застройки по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1. Ранее принятые нормативные правовые акты муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" по вопросам

землепользования и застройки применяются в части, не противоречащий настоящим Правилам застройки.

2. Действия настоящих Правил застройки не распространяются на использование земельных участков, [строительство](#), реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на [строительство](#), реконструкцию и капитальный ремонт которых выданы до вступления Правил застройки в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительства, реконструкцию и капитальный ремонт не истек и объем капитального строительства превышает 10% степени готовности объекта строительства или реконструкции.

3. Объекты капитального и некапитального строительства, созданные с существенным нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии с [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации.

Статья 63. Действие настоящих Правил застройки по отношению к градостроительной документации

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация Правилами застройки положений Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

2. В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила застройки.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана, Правил застройки и не должна им противоречить.

4. Нормативные и ненормативные правовые акты органов местного самоуправления муниципального образования "Гиагинское сельское поселение" в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана и разрешений на [строительство](#), указанных в [части 2 статьи 62](#) настоящих Правил застройки, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.