

**Администрация Волоколамского муниципального района
Московской области**



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЧИСМЕНСКОЕ ВОЛОКОЛАМСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

2012 г

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.	7
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.	7
Статья 1. Основные понятия.....	7
Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил.	14
Статья 3. Структура Правил.	16
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.	17
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.	18
Статья 5. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку.	18
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.....	19
Статья 7. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.	22
Статья 8. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил.	22
Статья 9. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории сельского поселения Чисменское. Градостроительное зонирование.....	24
Статья 10. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории сельского поселения Чисменское. Градостроительные регламенты.	25
Статья 11. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам.....	27
Статья 12. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения Чисменское по осуществлению процедур градостроительной подготовки. ..	31
Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей.....	32
Статья 14. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации сельского поселения Чисменское.....	36
Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции или капитального ремонта по инициативе собственников объектов недвижимости.	38
Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции или капитального ремонта по инициативе лиц, не владеющих	

объектами недвижимости на соответствующих территориях, администрации сельского поселения Чисменское.....	39
Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков в целях развития застроенных территорий.....	40
Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей.....	43
Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации сельского поселения Чисменское.....	45
Статья 20. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков под многоквартирными домами, иными зданиями, строениями, сооружениями на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников объектов капитального строительства, помещений в них, а также администрации сельского поселения Чисменское.....	46
Статья 21. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения некапитальных объектов, предназначенных для обслуживания населения.....	50
Статья 22. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства.....	51
Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков.....	55
Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков.....	55
Статья 25. Особенности предоставления сформированных земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, находящиеся в долевой собственности.....	56
Статья 26. Особенности предоставления сформированных земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания и сооружения, которые находятся в собственности физических и юридических лиц.....	58
Статья 27. Особенности предоставления по результатам торгов (аукционов, конкурсов) в собственность или аренду сформированных земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности.....	58
Статья 28. Особенности предоставления в собственность или аренду сформированных земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности для строительства.....	59

Статья 29. Особенности предоставления в аренду сформированных земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения.	60
Статья 30. Общие положения о землях общего пользования.	61
Статья 31. Установление и изменение границ земель общего пользования.	61
Статья 32. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.	62
Статья 33. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.	62
Статья 34. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.	63
Статья 35. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд.	64
Статья 36. Условия установления публичных сервитутов.	66
Статья 37. Строительные изменения недвижимости. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости. .	66
Статья 38. Подготовка проектной документации.	68
Статья 39. Выдача разрешений на строительство.	71
2. Разрешение на строительство выдается в случае осуществления строительства, реконструкции:	71
Статья 40. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.	73
Статья 41. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.	74
Статья 42. Контроль за использованием объектов недвижимости.	76

**ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.76**

Статья 43. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства.	76
Статья 44. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	77
Статья 45. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.	78
Статья 46. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.	79
Статья 47. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	81

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.	82
Статья 48. Назначение и виды документации по планировке территории.	82
Статья 49. Градостроительные планы земельных участков.	84
ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.	86
Статья 50. Публичные слушания.	86
Статья 51. Порядок проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила.	88
Статья 52. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам специальных разрешений.	93
Статья 53. Порядок проведения публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания территории.	94
ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.	96
Статья 54. Внесение изменений и дополнений в настоящие Правила.	96
ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.	97
Статья 55. Общие положения, относящиеся к правам, возникшим до вступления в силу настоящих Правил.	97
Статья 56. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.	98
Статья 57. Действие Правил по отношению к генеральному плану сельского поселения Чисменское, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории, утверждаемой главой сельского поселения Чисменское, иной документации по планировке территории.	99
Статья 58. Ответственность за нарушение Правил.	100
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.	101
ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.	101
Статья 59. Карта градостроительного зонирования части территории сельского поселения Чисменское Волоколамского муниципального района Московской области в части границ территориальных зон, М 1:25000.	101
Статья 60. Карта градостроительного зонирования части территории сельского поселения Чисменское Волоколамского муниципального района Московской области в части границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:25000.	102
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.	103

ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	103
Статья 61. Система градостроительных регламентов.....	103
Статья 62. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.	104
Статья 63. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.	122
Статья 64. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.	134
Статья 65. Градостроительные регламенты. Земли сельскохозяйственного использования.	147
Статья 66. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.	151
Статья 67. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.	155
Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны полифункционального назначения.	156
Статья 69. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям, нормативному режиму хозяйственной деятельности и по условиям охраны объектов культурного наследия.	163
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	166
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Карта (схема) существующего использования части территории сельского поселения Чисменское Волоколамского муниципального района Московской области, М 1:25000	167
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Карта градостроительного зонирования части территории сельского поселения Чисменское Волоколамского муниципального района Московской области в части границ территориальных зон с отображением существующего использования территории, М 1:25000 ...	168

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЧИСМЕНСКОЕ ВОЛОКОЛАМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования сельское поселение Чисменское Волоколамского муниципального района Московской области (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Московской области, Уставом муниципального образования сельское поселение Чисменское Волоколамского муниципального района Московской области (далее – сельское поселение Чисменское), а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Чисменское, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования земельных и природных ресурсов.

Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.

Глава 1. Общие положения.

Статья 1. Основные понятия.

В Правилах используются следующие основные понятия:

акт приемки объекта капитального строительства – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, и иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

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

блокированный жилой дом - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с

соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам на основании статей 62-68 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими регламентами и иными нормативными техническими документами;

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

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

государственный кадастровый учет недвижимого имущества - действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных федеральным законодательством сведений о недвижимом имуществе;

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

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 разрешенном 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 путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

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

границы городских, сельских населенных пунктов - установленная в установленном порядке черта, отделяющая земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам;

документация по планировке территории – документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);

документы территориального планирования – документы, определяющие назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

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;

земли населенных пунктов - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов;

земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

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;

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

зоны охраны объектов культурного наследия – зоны, устанавливаемые в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта;

изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, 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 населенного пункта;

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

информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями федерального законодательства систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

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

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

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

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

ограничения (обременения) - установленные законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условия, запретный, ограничивающие правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества и другие);

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

подрядчики - физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному или муниципальному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с федеральным законодательством;

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

прибрежная защитная полоса – территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

проекты межевания территорий – документы, подготовка которых осуществляется применительно к застроенным и подлежащим к застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры;

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая часть (процент) площади земельного участка может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления 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 или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

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;

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;

сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежащее регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество;

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

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства - некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

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

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

технический заказчик (далее – заказчик) - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации;

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);

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

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил.

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в сельском поселении Чисменское систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения Чисменское, сохранения исторического и природного своеобразия территории поселения, окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории сельского поселения Чисменское;

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

4) создание градостроительных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти Российской Федерации и органов государственной власти Московской области (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления сельского поселения Чисменское, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории сельского поселения Чисменское, а также судебных органов при разрешении споров по вопросам землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения Чисменское и установлению градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разделению территории сельского поселения Чисменское на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории сельского поселения Чисменское, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

- подготовке градостроительных обоснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

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

- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов.

6. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального

строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами Московской области, Волоколамского муниципального района, сельского поселения Чисменское по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты сельского поселения Чисменское по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

8. Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных статьями 51, 54 настоящих Правил.

Статья 3. Структура Правил.

1. Настоящие Правила состоят из трех частей:

- 1) часть I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений;
- 2) часть II. Карта градостроительного зонирования;
- 3) часть III. Градостроительные регламенты.

2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. На карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны могут устанавливаться применительно к одному земельному участку.

4. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон в настоящих Правилах отображаются на отдельной карте - карте градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории.

5. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с требованиями федерального законодательства.

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

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

2. Администрация сельского поселения Чисменское обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами посредством:

- публикации Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, предоставления и открытой продажи их копий всем заинтересованным лицам;

- размещения Правил на официальном сайте администрации сельского поселения Чисменское в сети Интернет, а в случае его отсутствия на официальном сайте администрации Волоколамского муниципального района;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте (включая входящие в их состав картографические и текстовые материалы) в администрации сельского поселения Чисменское;

- предоставления органом местного самоуправления сельского поселения Чисменское, уполномоченным в области архитектуры и градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам, другим элементам планировочной структуры). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и в порядке, установленном статьями 50-53 настоящих Правил.

Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.

Статья 5. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку.

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органа местного самоуправления сельского поселения Чисменское регулируют деятельность физических лиц и их объединений, юридических лиц, которые:

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

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

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

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

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

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

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

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

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

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков 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, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

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

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

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

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления сельского поселения Чисменское, уполномоченный в области архитектуры и градостроительной деятельности, посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) при администрации сельского поселения Чисменское создается постановлением главы сельского поселения Чисменское.

2. Комиссия создается в целях разработки указанных Правил в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации.

3. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при главе сельского поселения Чисменское и после утверждения Правил обеспечивает реализацию настоящих Правил.

4. В состав Комиссии входят представители органа местного самоуправления сельского поселения Чисменское, уполномоченного в области архитектуры и градостроительной деятельности, представители органов местного самоуправления, осуществляющих отдельные полномочия в области градостроительной деятельности, общественных, коммерческих и иных организаций.

Председателем Комиссии является глава сельского поселения Чисменское, если иное не определено нормативным правовым актом сельского поселения Чисменское.

По должности в состав Комиссии входят руководители (или заместители руководителей) структурных подразделений администрации сельского поселения Чисменское, обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

В состав комиссии включаются также:

- депутаты (представительного органа местного самоуправления) сельского поселения Чисменское - по рекомендации представительного органа местного самоуправления;

- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии могут включаться представители органов государственного контроля и надзора, органов государственного управления, представители законодательного органа Московской области.

Общая численность Комиссии определяется положением о Комиссии, утвержденным постановлением главы сельского поселения Чисменское.

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

Секретарь Комиссии является служащим органа местного самоуправления сельского поселения Чисменское, уполномоченного в области архитектуры и градостроительной деятельности.

5. Порядок работы комиссии определяется в соответствии с положением о Комиссии утвержденным постановлением главы сельского поселения Чисменское .

6. Задачами Комиссии являются:

- организация и координация вопросов разработки генерального плана сельского поселения Чисменское и внесении изменений в генеральный план сельского поселения Чисменское, организация и координация процесса реализации генерального плана сельского поселения Чисменское;

- организация и координация подготовки проектов изменений в настоящие Правила по инициативе органов местного самоуправления сельского поселения Чисменское, рассмотрение проектов предложений по внесению изменений в настоящие Правила в порядке определенном статьями 51, 54 настоящих Правил;

- организация и координация вопросов разработки местных нормативов градостроительного проектирования;

- рассмотрение вопросов предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства, на отклонение от

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьями 46, 47 и статьей 52 настоящих Правил.

- проведение публичных слушаний в случаях и порядке, определенных статьями 46, 47 и статьями 50-54 настоящих Правил;

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

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

7. Комиссия организует и координирует работу по взаимодействию жителей сельского поселения Чисменское и их объединений с органами местного самоуправления, с правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе посредством:

- информирования жителей о градостроительной деятельности;
- проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;
- рассмотрения предложений по вопросам градостроительной деятельности;
- проведения консультаций по вопросам градостроительной деятельности;
- досудебного рассмотрения конфликтных ситуаций и разрешения споров, возникающих при осуществлении градостроительной деятельности;
- иные задачи, определенные настоящими Правилами, положением о Комиссии.

8. На заседания Комиссии в обязательном порядке приглашаются ответственные представители администраций тех населенных пунктов, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Указанные представители обладают правом совещательного голоса.

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

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

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

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

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

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

Статья 7. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.

1. Структуру органов местного самоуправления сельского поселения Чисменское, согласно Уставу сельского поселения Чисменское, составляют:

- Совет депутатов сельского поселения Чисменское;
- Глава сельского поселения Чисменское;
- администрация сельского поселения Чисменское.

2. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

- администрация сельского поселения Чисменское и ее структурные подразделения, уполномоченные в области архитектуры и градостроительной деятельности;
- иные уполномоченные органы.

3. К иным уполномоченным органам местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки муниципального образования относятся отраслевые подразделения администрации сельского поселения Чисменское, органы государственного контроля и надзора Российской Федерации и Московской области.

Статья 8. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил.

1. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Совета депутатов сельского поселения Чисменское входит утверждение настоящих Правил, утверждение изменений в Правила.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности главы сельского поселения Чисменское входит:

- утверждение документации по планировке территории;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принятие решения о подготовке проекта изменения в Правила.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа администрации сельского поселения Чисменское, уполномоченного в области архитектуры и градостроительной (далее – орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности) деятельности входит:

- обеспечение разработки документации по планировке территории в пределах своей компетенции;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции, а также для целей не связанных со строительством, в случае передачи органам местного самоуправления сельского поселения Чисменское соответствующих полномочий;

- согласование документации по планировке территории на предмет соответствия настоящим Правилам и техническим регламентам;

- подготовка градостроительных планов земельных участков, подготавливаемых в виде отдельного документа;

- организация и проведение публичных слушаний в случаях рассмотрения документации по планировке территории;

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

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в настоящих Правилах;

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовка для Совета депутатов, главы сельского поселения Чисменское регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- обеспечение организации и проведения торгов – аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава муниципальных земель;

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

4. Иные органы администрации сельского поселения Чисменское участвуют по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих органах. Указанные органы в рамках своей компетенции предоставляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию по вопросам ее деятельности и необходимые для проведения публичных слушаний.

Статья 9. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории сельского поселения Чисменское. Градостроительное зонирование.

1. Основанная на градостроительном зонировании система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

- реализации планов и программ (в том числе зафиксированных в утвержденной градостроительной документации) развития территории сельского поселения Чисменское, систем транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды;

- установления правовых гарантий по использованию и изменению недвижимости для лиц, обладающих правами или желающих приобрести права на земельные участки, иные объекты недвижимости;

- повышения эффективности использования земель территории сельского поселения Чисменское, в том числе посредством создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости;

- обеспечения свободного доступа населения сельского поселения Чисменское к информации и его участия в принятии решений по вопросам развития территории сельского поселения Чисменское, землепользования и застройки;

- контроля градостроительной деятельности органов местного самоуправления сельского поселения Чисменское со стороны населения, а также градостроительной деятельности граждан и юридических лиц со стороны органов надзора.

2. Градостроительное зонирование – зонирование территории сельского поселения Чисменское в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

В настоящих Правилах границы территориальных зон установлены с учетом:

- 1) определенных Градостроительным Кодексом Российской Федерации территориальных зон;

- 2) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

- 4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

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

4. Границы территориальных зон установлены по:

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

- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) границам муниципальных образований;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

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

Статья 10. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории сельского поселения Чисменское. Градостроительные регламенты.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане сельского поселения Чисменское, документацией по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере 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;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

9. Реконструкция указанных в пункте 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в пункте 8 настоящей статьи земельных

участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 11. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам.

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

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

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков).

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами Волоколамского муниципального района, сельского поселения Чисменское.

3. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение подготовленными и сформированными земельными участками в границах сельского поселения Чисменское осуществляется органами местного самоуправления Волоколамского муниципального района в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрировано право собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Московской области.

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

4. В целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации;

- земельные участки, предоставленные органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти;

- иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

В целях разграничения государственной собственности на землю к собственности субъектов Российской Федерации относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации;

- земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

- иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

В целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселений, городских округов, муниципальных районов относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований;

- земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;

- иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земли.

5. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

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

оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

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

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

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 36 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Чисменское;

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

4) установлены границы земельного участка на местности и проведен его государственный кадастровый учет.

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

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых администрацией Волоколамского муниципального района или администрацией сельского поселения Чисменское, в порядке, установленном земельным законодательством.

9. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 48-49), иными нормативными правовыми актами сельского поселения Чисменское;

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

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

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 48-49 настоящих Правил.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется федеральным законодательством и формой градостроительного плана земельного участка.

Утвержденный главой сельского поселения Чисменское в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном муниципальным правовым актом главы сельского поселения Чисменское.

Утвержденные главой сельского поселения Чисменское градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним – статьями 38, 39 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 22 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами сельского поселения Чисменское.

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

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

- администрации сельского поселения Чисменское;
- физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации сельского поселения Чисменское победителем торгов. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом сельского поселения Чисменское. При этом величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

13. Подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, определенным земельным законодательством и в соответствии с ним - статьями 24-29 настоящих Правил.

Статья 12. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения Чисменское по осуществлению процедур градостроительной подготовки.

1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации сельского поселения Чисменское - в порядке, определенном статьями 13, 14 настоящих Правил;

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

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации сельского поселения Чисменское – в порядке, определенном статьями 15, 16 настоящих Правил;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых и нежилых помещений,

администрации сельского поселения Чисменское - в порядке, определенном статьей 20 настоящих Правил;

- в целях развития застроенных территорий – в порядке, определенном статьей 17 настоящих правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации сельского поселения Чисменское - в порядке, определенном статьями 18, 19 настоящих Правил.

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения некапитальных строений - в порядке, определенном статьей 21 настоящих Правил.

2. Предоставление земельных участков подготовленных и сформированных по процедурам градостроительной подготовки, определенным пунктом 1 настоящей статьи, осуществляется органами местного самоуправления Волоколамского муниципального района в порядке определенным действующим земельным и градостроительным законодательством, муниципальными правовыми актами Волоколамского муниципального района.

Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей.

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию сельского поселения Чисменское с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным правовым актом администрации сельского поселения Чисменское.

В прилагаемых к заявлению материалах:

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

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

- содержится запрос о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе сельского поселения Чисменское проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки

территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки, либо проекта межевания территории в виде отдельного документа готов обеспечить заявитель.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и в течение десяти рабочих дней орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) мотивированное заключение о возможности или невозможности выделения на запрашиваемой территории свободного от прав третьих лиц земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

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

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

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

- самостоятельных действий, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Волоколамского муниципального района, если законодательством не определено иное;

- использования информации, предоставленной органами администрации сельского поселения Чисменское;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в пункте 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном органом администрации, уполномоченным в области градостроительной деятельности;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

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

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

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания - в соответствии с решением органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, принятом в порядке, определенном пунктом 2 настоящей статьи) или выполнить работы по планировке территории самостоятельно, в случаях, если он вправе в соответствии с законодательством осуществлять такие работы.

Градостроительный план земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания, подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном статьей 53 настоящих Правил.

6. По завершении действий, указанных в пункте 5 статьи 13, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает и направляет главе сельского поселения Чисменское комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляет права третьих лиц, в составе:

- документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- заключение орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

Глава сельского поселения Чисменское в течение семи рабочих дней после поступления от органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, заключения и комплекта документов, если иной срок не определен муниципальным правовым актом сельского поселения Чисменское, принимает решение, об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации в указанном решении дополнительно содержатся:

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

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

2) в случае предоставления земельного участка из состава земель государственной собственности – ходатайство в администрацию Волоколамского муниципального района о предоставлении заявителю сформированного земельного участка;

3) обязательство администрации сельского поселения Чисменское возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов (в случае предоставления земельного участка из состава муниципальных земель).

При согласии заявителя совершить действия, определенные подпунктом 1 данного пункта, по его заявлению администрация сельского поселения Чисменское в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени администрации сельского поселения Чисменское.

Подготовленный проект планировки или проект межевания в случае его утверждения подлежит размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Волоколамского муниципального района.

7. Проведение торгов в случае предоставления земельного участка из состава муниципальных земель осуществляет орган администрации сельского поселения Чисменское, уполномоченный в области проведения торгов в соответствии с законодательством, статьями 23-

28 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское.

Статья 14. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации сельского поселения Чисменское.

1. Администрация сельского поселения Чисменское в лице органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, на основе утвержденного главой сельского поселения Чисменское плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий сельского поселения Чисменское жилого и иного назначения.

3. Указанные в подпункте 1 настоящего пункта работы:

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

- выполняются по договорам органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с федеральным законодательством и муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между органом администрации, уполномоченным в области градостроительной деятельности, и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- техническое задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном пунктом 4, статьи 13 настоящих Правил, передаваемые органом администрации, уполномоченным в области градостроительной деятельности, подрядчику по договору.

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

- получает согласование органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

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

- передает органу администрации, уполномоченному в области градостроительной деятельности - заказчику работ по планировке территории градостроительный план земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Руководитель органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, (или уполномоченное им должностное лицо) в течение семи рабочих дней:

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

- направляет главе сельского поселения Чисменское комплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный градостроительный план земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

7. Глава сельского поселения Чисменское в течение десяти рабочих дней после поступления от органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, указанного в пункте 6 настоящей статьи, комплекта документов, если иной срок не определен муниципальным правовым актом сельского поселения Чисменское, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации.

Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

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

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

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

3) в случае предоставления земельного участка из состава земель государственной собственности – ходатайство в администрацию Волоколамского муниципального района о предоставлении заявителю сформированного земельного участка.

Подготовленный проект планировки или проект межевания в случае его утверждения подлежит размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Волоколамского муниципального района.

8. Проведение торгов в случае предоставления земельного участка из состава муниципальных земель осуществляет орган администрации сельского поселения Чисменское, уполномоченный в области проведения торгов в соответствии с законодательством, статьями 24-28 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское.

Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции или капитального ремонта по инициативе собственников объектов недвижимости.

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию или капитальный ремонт объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведен их государственный кадастровый учет, могут проявлять инициативу по реконструкции или капитальному ремонту принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

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

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

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию или капитальный ремонт принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 38-40 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию или капитальный ремонт принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно, без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 38-40 настоящих Правил;

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

а) получения указанными лицами от органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой сельского поселения Чисменское;

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

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции или капитального ремонта по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, администрации сельского поселения Чисменское.

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных

регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции или капитального ремонта, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

2. Администрация сельского поселения Чисменское может проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

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

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива администрации сельского поселения Чисменское может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки территорий, на которых расположены объекты капитального строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту;

- обеспечения подготовки по результатам конкурсов проектов планировки территорий, на которых расположены объекты капитального строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту.

3. Инициатива администрации сельского поселения Чисменское по реконструкции или капитальному ремонту может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом сельского поселения Чисменское, настоящими Правилами.

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков в целях развития застроенных территорий.

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой сельского поселения Чисменское по инициативе органа государственной власти Московской области, местной администрации Волоколамского муниципального района, местной администрации сельского поселения Чисменское, физических или юридических лиц при наличии местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных главой сельского поселения Чисменское расчетных показателей обеспечения территории сельского поселения Чисменское объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Советом депутатов сельского поселения Чисменское.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту территориальной зоны, определенному в соответствии со статьями 62-69 настоящих Правил.

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, форма и содержание которого определяется федеральным законодательством.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым местной администрацией сельского поселения Чисменское заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

9. Аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории является открытым по составу участников и форме подачи заявок (далее в настоящей статье - аукцион).

10. В договоре о развитии застроенной территории указываются обязательства лица, заключившего договор о развитии застроенной территории с местной администрацией сельского поселения Чисменское, в том числе:

1) подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

2) создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

3) осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории;

4) осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

11. В договоре о развитии застроенной территории указываются обязательства местной администрации сельского поселения Чисменское, в том числе:

1) утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

2) принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома;

3) после выполнения лицом, заключившим договор с местной администрацией сельского поселения Чисменское, обязательств, предусмотренных подпунктами 1 – 2 пункта 10 настоящей статьи, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в собственности сельского поселения Чисменское и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам.

12. Запрещается включение в договор условия о передаче в муниципальную собственность жилых помещений, за исключением жилых помещений, указанных в подпункте 2 пункта 10 настоящей статьи, а также установление иных условий договора, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с местной администрацией сельского поселения Чисменское.

13. Решение о проведении аукциона принимается главой сельского поселения Чисменское. В качестве организатора аукциона выступает орган местного самоуправления сельского поселения Чисменское, уполномоченный в области проведения торгов.

14. Глава сельского поселения Чисменское, принявший решение о проведении аукциона, определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора. Методика определения начальной цены предмета аукциона может быть установлена законодательством Московской области.

15. Организация и порядок проведения аукциона определяется в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей.

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным правовым актом сельского поселения Чисменское. В приложении к заявке указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану сельского поселения Чисменское, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение тридцати рабочих дней орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит и направляет главе сельского поселения Чисменское заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя генеральному плану сельского поселения Чисменское, настоящим Правилам, на основании которого глава сельского поселения Чисменское принимает одно из следующих решений:

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

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и органом администрации, уполномоченным в области градостроительной деятельности, об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в пункте 2 настоящей статьи:

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

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы сельского поселения Чисменское, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности:

- проект планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемого элемента планировочной структуры и одновременно - границы земельного участка, применительно к которому предлагается проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- комплект документов и материалов для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

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

- на основании утвержденного проекта планировки территории обеспечить проведение землеустроительных работ и государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в границах вновь образуемого элемента планировочной структуры в установленном порядке и определить порядок предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

- обеспечить координацию действий с органом местного самоуправления сельского поселения Чисменское, уполномоченным на распоряжение земельными участками, в части комплектования документов и материалов, проведения в установленном порядке аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства - при предоставлении земельного участка из состава муниципальных земель; или обеспечить координацию действий с органом местного самоуправления Волоколамского муниципального района, уполномоченным на распоряжение земельными участками, при предоставлении земельного участка из состава земель неразграниченной государственной собственности;

- компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона (при предоставлении земельного участка из состава муниципальных земель).

4. Обязательство по проведению землеустроительных работ, проведению кадастрового учета земельного участка может быть возложено с его согласия на заявителя при условии компенсации ему понесенных затрат в соответствии с порядком, установленным муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское, в случае, если заявитель не станет победителем аукциона по предоставлению земельного участка для целей комплексного освоения территории в целях жилищного строительства (при предоставлении земельного участка из состава муниципальных земель).

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

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

- действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

- действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в границах, определенных проектом межевания земельных участков;

- иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации сельского поселения Чисменское.

1. Администрация сельского поселения Чисменское участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 18 настоящих Правил;

- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

2. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь генеральным планом сельского поселения Чисменское, программами социально-экономического развития сельского поселения Чисменское, настоящими Правилами может:

- подготавливать:

а) проект планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемого элемента планировочной структуры и одновременно - границы земельного участка, применительно к которому предлагается проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) комплект документов и материалов для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (в случае предоставлении земельного участка из состава земель муниципальной собственности);

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

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из состава земель муниципальной собственности, осуществляются действия, предусмотренные пунктами 5, 6 статьи 18 настоящих Правил.

Статья 20. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков под многоквартирными домами, иными зданиями, строениями, сооружениями на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников объектов капитального строительства, помещений в них, а также администрации сельского поселения Чисменское.

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков под многоквартирными домами и иными зданиями, строениями, сооружениями осуществляются в порядке, определенном земельным, жилищным и градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков под многоквартирными домами и иными зданиями, строениями, сооружениями осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также иными федеральными законами.

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков под многоквартирными домами и иными зданиями, строениями, сооружениями может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками зданий, помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 13 настоящих Правил;

- администрация сельского поселения Чисменское, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством, статьей 14 настоящих Правил;

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

- администрации сельского поселения Чисменское, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой сельского поселения Чисменское, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 6 настоящей статьи.

4. Собственники объектов капитального строительства, помещений жилого и нежилого назначения в них, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой сельского поселения Чисменское проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данным подпунктом настоящей статьи Правил.

Градостроительный план земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания;
- в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка;

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

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

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

- характер фактически сложившегося землепользования на не разделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с техническими регламентами и градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

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

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

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю) или муниципальной собственности, которые могут быть предоставлены в установленном в соответствии с законодательством порядке в целях строительства.

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

- органом администрации, уполномоченным в области градостроительной деятельности - в части соответствия:

а) техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

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

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

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

- правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 53 настоящих Правил.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания: а) границ земельных участков, б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе сельского поселения Чисменское, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;

- об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и градостроительный план земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;

- возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением главы сельского поселения Чисменское об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское.

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

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

Подготовленный градостроительный план земельного участка подлежит согласованию и утверждению главой в порядке, определенном пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

6. Администрация сельского поселения Чисменское может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой сельского поселения Чисменское;

- решения главы сельского поселения Чисменское, принятого на основании обращения органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии, глав администраций населенных пунктов сельского поселения Чисменское применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает реализацию инициатив администрации в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;

- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 21. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения некапитальных объектов, предназначенных для обслуживания населения.

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования сельского поселения Чисменское в целях предоставления физическим, юридическим лицам на праве аренды для возведения некапитальных объектов, предназначенных для

обслуживания населения, обладает орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и утверждаются главой сельского поселения Чисменское.

Отнесение территорий сельского поселения Чисменское к территориям общего пользования осуществляется посредством принятия муниципального правового акта, утверждаемого главой сельского поселения Чисменское.

В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат приватизации.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территории общего пользования подготавливаются органами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, посредством обеспечения подготовки проектов планировки, проектов межевания, которые утверждаются указанными органами.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах в аренду, продолжительность которой не может превышать пяти лет в соответствии с земельным законодательством.

Статья 22. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства.

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

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

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам для целей строительства. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается органом администрации, уполномоченным в области градостроительной

деятельности, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

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

а) органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности – в случаях подготовки по инициативе администрации сельского поселения Чисменское земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

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

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

Технические условия по заявкам лиц, указанных в подпункте б) пункта 3 настоящей статьи, предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обладает правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава сельского поселения Чисменское вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

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

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

Лица, указанные в подпунктах 1, 2 настоящего пункта, вместе с документами по планировке территории направляют в орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в течение тридцати дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

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

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

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в подпунктах 1, 2 настоящего пункта, учитывают содержащиеся в заключении органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, рекомендации при подготовке проектной документации, а орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в подпунктах 1, 2 настоящего пункта, учитывают содержащиеся в заключении органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в подпунктах 1, 2 настоящего пункта и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации

автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, в судебном порядке.

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

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

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

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами администрации сельского поселения Чисменское регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

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

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

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;
- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

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

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

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

Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и в соответствии с ним – статьями 23-28 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами.

Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков.

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава муниципальных земель в сельском поселении Чисменское, являются:

- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;
- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;
- предоставление земельных участков для жилищного строительства на аукционах.

Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков.

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными муниципальными правовыми актами Волоколамского муниципального района, сельского поселения Чисменское.

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

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов - статьей 25 настоящих Правил;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – статьей 26 настоящих Правил;

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - статьей 27 настоящих Правил;

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право развития застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий - статьей 28 настоящих Правил.

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - статьей 29 настоящих Правил.

3. Предоставление физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава муниципальных земель, в порядке определенном п. 2 настоящей статьи, осуществляются органами местного самоуправления сельского поселения Чисменское, в порядке определенным действующим земельным и градостроительным законодательством, муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское.

4. Предоставление физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена осуществляют органы местного самоуправления Волоколамского муниципального района в порядке определенным действующим земельным и градостроительным законодательством, муниципальными правовыми актами Волоколамского муниципального района.

Статья 25. Особенности предоставления сформированных земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, находящиеся в долевой собственности.

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи

20 настоящих Правил земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством. Указанные права:

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

- могут предоставляться бесплатно в отношении земель муниципальной собственности решениями главы сельского поселения Чисменское, принимаемыми по рекомендации органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, при утверждении градостроительных планов земельных участков – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

2. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

3. В случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

Федеральные казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения - правообладатели помещений в этом здании обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.

4. В случае, если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими федеральными казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный земельный участок предоставляется одному из этих лиц на основании решения собственника земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, а

другие из этих лиц обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на закрепленные за ними помещения.

Статья 26. Особенности предоставления сформированных земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания и сооружения, которые находятся в собственности физических и юридических лиц.

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

2. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

3. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.

4. Религиозным организациям, имеющим в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются в собственность бесплатно.

5. Религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются на праве безвозмездного срочного пользования на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями.

Статья 27. Особенности предоставления по результатам торгов (аукционов, конкурсов) в собственность или аренду сформированных земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности.

1. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 13, 14 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными муниципальными актами Волоколамского муниципального района, сельского поселения Чисменское. Права на сформированные (в порядке статей 13, 14 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земельные участки

предоставляются физическим, юридическим лицам для строительства на торгах – аукционах, конкурсах.

2. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

3. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает орган местного самоуправления сельского поселения Чисменское, уполномоченный в области земельных отношений, в пределах его компетенции при предоставлении земельного участка из состава земель муниципальной собственности, или орган местного самоуправления Волоколамского муниципального района, уполномоченный в области земельных отношений, в пределах его компетенции при предоставлении земельного участка из состава земель неразграниченной государственной собственности.

В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

4. Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка.

5. Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 28. Особенности предоставления в собственность или аренду сформированных земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности для строительства.

1. Порядок предоставления сформированных в порядке, определенном статьями 15-19 настоящих Правил, земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское.

2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

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

3. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

3. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 29. Особенности предоставления в аренду сформированных земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения.

1. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке статьи 21 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – муниципальными правовыми актами Волоколамского муниципального района, сельского поселения Чисменское.

2. Орган администрации сельского поселения Чисменское, уполномоченный в области земельных отношений, обязан обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в муниципальной собственности, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанный орган обязан:

- принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом;

- уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью орган администрации сельского поселения Чисменское;

- обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Статья 30. Общие положения о землях общего пользования.

1. Земли общего пользования – земли, в состав которых включаются:

1) территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

2) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

2. Границы земель общего пользования определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьей 31 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель общего пользования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель общего пользования.

3. Использование территорий общего пользования, а также земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется в соответствии со статьей 32 настоящих Правил.

Статья 31. Установление и изменение границ земель общего пользования.

1. Установление и изменение границ земель общего пользования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры;

2) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель общего пользования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменение красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Статья 32. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением, в соответствии с Федеральным законодательством и законодательством Московской области.

Статья 33. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

На карте градостроительного зонирования помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, могут быть отображены основные территории общего пользования (парки, скверы, бульвары). Земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, планируемые особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, земли под объектами культурного наследия, земли сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственные угодья) на карте градостроительного зонирования не отображаются.

Установление, изменение границ и использование указанных территорий осуществляется в порядке, определенном статьей 31 настоящих Правил. В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными статьями 62-68 настоящих Правил.

Статья 34. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Московской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское.

2. Земельные участки могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с утвержденными в установленном порядке документами территориального планирования Российской Федерации, Московской области, схемой территориального планирования Волоколамского муниципального района, генеральным планом сельского поселения Чисменское, настоящими Правилами.

3. Земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа.

4. Выкуп земельного участка для муниципальных нужд осуществляется администрацией сельского поселения Чисменское.

5. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

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

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

- объекты использования атомной энергии;

- объекты обороны и безопасности;

- объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

- объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

- автомобильные дороги общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности Московской области или администрации Волоколамского муниципального района, сельского поселения Чисменское, в случаях, установленных законами Московской области.

6. Собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

7. Порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд и порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, а также права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

8. Собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

9. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок может быть временно изъят у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков (реквизиция) и выдачей ему документа о реквизиции.

Статья 35. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

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

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

кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Московской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское.

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

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

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

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

5. Принимаемый по основаниям, установленным в законодательстве, акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

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

- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Статья 36. Условия установления публичных сервитутов.

1. Глава сельского поселения Чисменское имеет право принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов - ограничений для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское.

Статья 37. Строительные изменения недвижимости. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

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

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

2. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды,

постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 39 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - пунктом 4 настоящей статьи.

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

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

4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

5) иных случаях, определенных федеральным законодательством.

Законами и иными нормативными правовыми актами Московской области о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статей 62-68 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

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

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном нормативным правовым актом сельского поселения Чисменское.

5. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и статьей 39 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в подпункте 4 настоящего пункта.

Статья 38. Подготовка проектной документации.

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

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

2. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в пункте 4 статьи 37 настоящих Правил.

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

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

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

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 49 настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

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

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

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

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

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

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

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

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

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

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.

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

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от

27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Статья 39. Выдача разрешений на строительство.

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдается в случае осуществления строительства, реконструкции:

1) объекта капитального строительства на земельном участке, расположенном в границах особой экономической зоны, - федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на управление особыми экономическими зонами;

2) объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами (за исключением работ, связанных с пользованием участками недр местного значения), - федеральным органом управления государственным фондом недр;

3) объекта использования атомной энергии - уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения;

4) гидротехнических сооружений первого и второго классов, устанавливаемых в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений, аэропортов или иных объектов авиационной инфраструктуры, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом, объектов обороны и безопасности, объектов космической инфраструктуры, объектов, обеспечивающих статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, линий

связи при пересечении Государственной границы Российской Федерации, на приграничной территории Российской Федерации, объектов, строительство, реконструкцию которых планируется осуществить на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, исключительной экономической зоне Российской Федерации, - уполномоченными федеральными органами исполнительной власти;

5) объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, - исполнительными органами государственной власти, осуществляющими функции в области охраны объектов культурного наследия в соответствии с федеральным законодательством;

6) объекта капитального строительства, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов), - федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, в ведении которого находится соответствующая особо охраняемая природная территория, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

3. Разрешение на строительство, за исключением случаев, установленных пунктом 2 настоящей статьи и другими федеральными законами, выдается:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта - на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта, расположенного на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации;

2) органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов), и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов);

3) органом местного самоуправления муниципального района в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района.

4. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

- 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 разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

5. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства.

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

7. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации в орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, и один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации в орган местного самоуправления Волоколамского муниципального района, уполномоченный в области архитектуры и градостроительной деятельности, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Статья 40. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, и акта приемки объекта застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, согласно федеральному законодательству, 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.

Статья 41. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории сельского поселения Чисменское, является орган местного самоуправления Волоколамского муниципального района, уполномоченный в области архитектуры и градостроительной деятельности.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с таким порядком – муниципальными правовыми актами Волоколамского муниципального района.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе сведения, копии документов и материалов, касающихся территории Волоколамского муниципального района, включая:

1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):

а) о схемах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории Волоколамского муниципального района;

б) о схемах территориального планирования Московской области в части, касающейся территории Волоколамского муниципального района;

в) о схемах территориального планирования Волоколамского муниципального района, материалов по их обоснованию;

г) о Генеральных планах поселений и населенных пунктов, входящих в состав Волоколамского муниципального района, материалов по их обоснованию;

д) о настоящих Правилах, о внесении в них изменений;

е) о документации по планировке территории;

ж) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;

з) о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

и) о геодезических и картографических материалах;

2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:

а) результаты инженерных изысканий;

б) сведения о площади, о высоте и об этажности объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8-10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

г) заключение государственной экспертизы проектной документации;

д) разрешение на строительство;

е) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

ж) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

з) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

и) акт приемки объекта капитального строительства;

к) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

л) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

м) иные документы и материалы в составе дел о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законодательством о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами Волоколамского муниципального района.

Статья 42. Контроль за использованием объектов недвижимости.

1. Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

2. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Статья 43. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, определенные статьями 62-68 настоящих Правил.

2. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны (подзоны) определенные статьями 62-68 настоящих Правил, обозначенной на карте градостроительного зонирования (часть II настоящих Правил).

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений, обозначенных на карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Чисменское Волоколамского муниципального района Московской области в части границ зон с особыми условиями использования территории (статья 60 настоящих Правил);

- иным документально зафиксированным ограничениям на использования объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Градостроительный регламент (часть III настоящих Правил) в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

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

4. Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований посредством публичных слушаний.

5. Для каждой зоны (подзоны) устанавливаются несколько видов разрешенного использования недвижимости.

6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года №184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения функционирования объектов недвижимости в масштабах одного или нескольких кварталов застройки, расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний.

Статья 44. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

3) предельное количество этажей или предельную 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;

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне могут устанавливаться различные сочетания указанных в пункте 1 настоящей статьи размеров и параметров.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 45. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемое в порядке, установленном статьей 39 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 4 статьи 37 настоящих Правил, иных случаев, установленных законодательством);

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики

надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования в орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, который в установленном муниципальным правовым актом сельского поселения Чисменское порядке предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенное использование по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, установленные статьей 46 настоящих Правил.

Статья 46. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом сельского поселения Чисменское, статьей 52 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское с учетом положений настоящей статьи.

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

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком,

применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения Чисменское в сети Интернет.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом сельского поселения Чисменское и (или) нормативными правовыми актами сельского поселения Чисменское и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельского поселения Чисменское.

9. На основании указанных в пункте 8 настоящей статьи рекомендаций глава сельского поселения Чисменское в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения Чисменское в сети Интернет.

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

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

разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

Статья 47. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом сельского поселения Чисменское, статьей 52 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское с учетом положений настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

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

Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

Статья 48. Назначение и виды документации по планировке территории.

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Московской области, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское.

2. Планировка территории осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

1) проекты планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

3) проекты межевания территории вне состава проектов планировки территории.

В составе проектов межевания территории осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом администрации, уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы элементов планировочной структуры, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

б) границы территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 настоящего пункта, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, не входящих в границы территорий общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

3) проекты межевания территории вне состава проектов планировки с градостроительными планами земельных участков разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), - территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственной кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства или реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых паспортов земельных участков. Физическое или юридическое лицо обращается в орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется без взимания платы.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и с учетом статей 48, 49 настоящих Правил.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

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

в) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов – границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к соответствующим видам линейных объектов;

г) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

д) границы земельных участков, планируемых к резервированию либо изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки, включая земельные участки многоквартирных домов;

з) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

6. Документация по планировке территории, посредством которой производится выделение земельных участков, является основанием для формирования земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

Статья 49. Градостроительные планы земельных участков.

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания территории главой сельского поселения Чисменское – в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые выделяются из состава государственных или муниципальных земель земельные участки для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, а также в целях реализации права общей долевой собственности на земельные участки многоквартирных домов собственниками квартир;

2) в качестве самостоятельного документа главой сельского поселения Чисменское – в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных и располагаемых в границах земельных

участков, применительно к которым имеются кадастровые паспорта, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек, которые определяются при подготовке проектов межевания, или отображаются из кадастровых планов земельных участков – в случаях, когда градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям их правообладателей;

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

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

- информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил;

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

- информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства (в том числе которые не соответствуют градостроительному регламенту), объектах культурного наследия;

- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, в том числе зон планируемого резервирования, изъятия земельных участков, их частей для государственных или муниципальных нужд;

- определение допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 50. Публичные слушания.

1. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности и земельных отношений проводятся в целях:

- соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности;

- соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- информирования населения о деятельности органов местного самоуправления в части принятия решений в области градостроительства.

2. К вопросам градостроительной деятельности на территории сельского поселения Чисменское, для решения которых должны проводиться публичные слушания, относятся:

- проект генерального плана сельского поселения Чисменское, в том числе изменения в генеральный план;

- проект правил землепользования и застройки сельского поселения Чисменское или части территории сельское поселение Чисменское, в том числе изменения в них;

- проекты планировки и проекты межевания территории;

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Публичные слушания организуются и проводятся Комиссией в случаях, когда рассматриваются вопросы:

- по проекту правил землепользования и застройки и проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - вопросы специальных разрешений).

По иным вопросам градостроительной деятельности, организация и осуществление публичных слушаний обеспечиваются уполномоченным на организацию и проведение публичных слушаний органом местного самоуправления сельского поселения Чисменское.

4. Порядок работы Комиссии, уполномоченного на организацию и проведение публичных слушаний органа местного самоуправления сельского поселения Чисменское, принятие ими решений, доведение их до заявителя, перечень документов, прилагаемых к заявлению физического или юридического лица, а также порядок возмещения расходов на проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с законодательством Московской области, муниципальными правовыми актами сельского поселения Чисменское, настоящими Правилами.

5. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности должны быть проведены в следующие сроки:

- по проекту генерального плана сельского поселения Чисменское и проекту о внесении изменений в него - не менее одного месяца и не более трех месяцев с момента оповещения жителей сельского поселения Чисменское о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- по проекту правил землепользования и застройки - не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта;

- по вопросам специальных разрешений - не более одного месяца с момента оповещения граждан о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- по проектам планировки территории и проектам межевания территории - не менее одного месяца и не более трех месяцев с момента оповещения граждан о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

6. Публичные слушания проводятся на основе равного, свободного и добровольного волеизъявления.

7. Публичные слушания могут проводиться по инициативе населения, Совета депутатов сельского поселения Чисменское, главы сельского поселения Чисменское.

8. Публичные слушания по вопросам специальных разрешений проводятся с участием:

- а) граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается соответствующее разрешение;

- б) правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком,

применительно к которому запрашивается соответствующее разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается соответствующее разрешение;

в) правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду, которое может возникнуть в результате получения запрашиваемого разрешения.

Правообладатели объектов недвижимого имущества, указанные в подпункте б настоящего пункта, должны быть оповещены о проведении публичных слушаний путем направления им соответствующего сообщения. Данные сообщения должны быть направлены не позднее чем через десять дней со дня поступления соответствующего заявления заинтересованного лица.

9. Публичные слушания по документации по планировке территории, подготовленной на основании решения администрации сельского поселения Чисменское, проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

10. Участники публичных слушаний по вопросу градостроительной деятельности вправе в установленные сроки представить в Комиссию или орган местного самоуправления сельского поселения Чисменское, уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний, свои предложения и замечания, касающиеся вопроса публичных слушаний, для включения их в протокол публичных слушаний.

11. Публичные слушания могут проводиться в выходные и рабочие дни. Начало проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

12. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении соответствующего разрешения.

Статья 51. Порядок проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила.

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Московской области, орган местного самоуправления Волоколамского муниципального района, орган местного самоуправления сельского поселения

Чисменское, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 54 настоящих Правил подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, после принятия главой сельского поселения Чисменское решения о подготовке проекта муниципального правового акта о внесении изменения в настоящие Правила обеспечивает:

1) подготовку проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), Генерального плана сельского поселения Чисменское, схеме территориального планирования Волоколамского муниципального района, схеме территориального планирования Московской области, схеме территориального планирования Российской Федерации перед представлением такого проекта на публичные слушания;

3) подготовку заключения на проект муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила, направляемого до проведения публичных слушаний в Комиссию;

4) подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

3. Комиссия:

1) до принятия решения главы сельского поселения Чисменское о назначении публичных слушаний обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила в органах администрации сельского поселения Чисменское;

2) обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности) на проект муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила, направляемый главе сельского поселения Чисменское для принятия решения о назначении публичных слушаний.

4. Участниками публичных слушаний по проекту муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила являются жители сельского поселения Чисменское, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в сельском поселении Чисменское, иные заинтересованные лица.

При проведении публичных слушаний по обсуждению проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила территория

сельского поселения Чисменское может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законом Московской области исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

5. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

1) опубликованный проект муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила;

2) комплект материалов проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;

3) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила к обсуждению и утверждению.

6. К положительному заключению Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила к обсуждению на публичных слушаниях, прилагается положительное заключение органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

7. Положительное заключение органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать:

1) положения, удостоверяющие факт соответствия подготовленного проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение правильности фиксации в карте (картах) градостроительного зонирования существующих:

- границ сельского поселения Чисменское;

- границ земель и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;

- границ земель, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков в составе таких земель;

- красных линий, утвержденных ранее в составе проектов планировки территории;

б) подтверждение соответствия проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями использования территорий;

в) подтверждение соответствия проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила действующим документам территориального планирования и документации по планировке территории в части границ зон планируемого размещения объектов различного значения (определенных документами территориального планирования), границ земельных участков для размещения объектов различного значения (определенных документацией по планировке территории);

г) подтверждение того, что в проекте муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании Генерального плана сельского поселения Чисменское в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

д) подтверждение соответствия процедурной части проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Московской области, правовым актам сельского поселения Чисменское;

2) обоснование предлагаемого градостроительного зонирования в части положений, не формализованных обязательными требованиями - о составе, конфигурации границ и характеристиках территориальных зон, о составе градостроительных регламентов применительно к различным территориальным зонам.

8. Предметом публичных слушаний по проекту муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила являются вопросы, указанные в части 7 настоящей статьи.

9. После проведения публичных слушаний по проекту муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте сельского поселения Чисменское в сети Интернет.

В случае, когда проект муниципального правового акта сельского поселения Чисменское подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Комиссия также:

1) обеспечивает доработку проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе сельского поселения Чисменское.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

1) может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе сельского поселения Чисменское (в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений).

Указанный комплект материалов содержит:

1) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила к направлению указанного проекта в Совет депутатов сельского поселения Чисменское с приложением:

а) протокола (протоколов) публичных слушаний;

б) положительного заключения орган администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, указанного в части 7 настоящей статьи;

2) проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающих материалов к нему.

10. Глава сельского поселения Чисменское с учетом представленных ему документов, определенных частью 9 настоящей статьи, в установленные законодательством сроки принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила в Совет депутатов сельского поселения Чисменское;

2) об отклонении проекта.

Глава сельского поселения Чисменское направляет в Совет депутатов сельского поселения Чисменское:

1) сопроводительное письмо о соответствии такого проекта всем установленным требованиям, включая требования технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

2) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

-протокола (протоколов) публичных слушаний;

-заключения о результатах публичных слушаний;

-положительного заключения органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о соответствии проекта предложений всем установленным требованиям;

3) проект муниципального правового акта сельского поселения Чисменское о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

Совет депутатов сельского поселения Чисменское по результатам рассмотрения документов, представленных Главой сельского поселения Чисменское, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) отклонить изменения в настоящие Правила.

11. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельского поселения Чисменское в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат:

а) в течение семи дней со дня утверждения - направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Волоколамского муниципального района;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Волоколамского муниципального района.

Статья 52. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам специальных разрешений.

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о предоставлении соответствующего разрешения в Комиссию.

2. Комиссия в течение 10 дней с момента получения заявления направляет лицам, указанным в подпункте б пункта 8 статьи 50 настоящих Правил, заказными письмами сообщения о проведении публичных слушаний с указанием даты, времени и места их проведения.

3. Сообщение о проведении публичных слушаний должно содержать следующую информацию:

- предмет предстоящих слушаний;

- дату, время и место проведения публичного слушания;

- дату, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);

- сроки начала и окончания приема замечаний и предложений по вопросу публичных слушаний, наименование и местонахождение комиссии, принимающей замечания и предложения.

4. Публичные слушания проводятся с обязательным участием представителя Комиссии, лица, заинтересованного в проведении публичных слушаний, или его представителя.

5. Публичные слушания ведет представитель Комиссии. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол, который подписывается присутствующими представителями Комиссии и несколькими участниками слушаний.

6. Протокол публичных слушаний в окончательном виде должен быть составлен не позднее 5 (пяти) дней с момента их проведения с соблюдением срока, предусмотренного пунктом 5 статьи 50 настоящих Правил. В протокол должны быть включены поступившие в письменном виде замечания и предложения.

7. В срок не позднее 7 (семи) дней с момента составления протокола публичных слушаний Комиссия готовит и утверждает заключение о результатах публичных слушаний с соблюдением срока, предусмотренного пунктом 5 статьи 50 настоящих Правил.

На основании заключения, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельского поселения Чисменское для принятия последним решения.

8. Комиссия передает заключение о результатах публичных слушаний в соответствующие структурные подразделения администрации для его опубликования в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов сельского поселения Чисменское, иной официальной информации и размещения на официальном сайте сельского поселения Чисменское в сети Интернет.

Статья 53. Порядок проведения публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания территории.

1. Рассмотрению на публичных слушаниях по вопросам о проектах планировки и проектах межевания территории подлежат проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные на основании решения главы сельского поселения Чисменское.

2. Главой сельского поселения Чисменское издается муниципальный правовой акт о проведении публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания территории.

Муниципальный правовой акт главы сельского поселения Чисменское о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения Чисменское. Дополнительно указанное решение может быть размещено на официальном сайте сельского поселения Чисменское в сети Интернет.

С момента опубликования правового акта главы сельского поселения Чисменское о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности обеспечивает организацию и проведение публичных слушаний путем:

- направления заказными письмами лицам, указанным в пункте 9 статьи 50 настоящих Правил, сообщения о проведении публичных слушаний с указанием даты, времени и места их проведения, времени и места предварительного ознакомления с соответствующей информацией и документацией, сроков начала и окончания приема замечаний и предложений по вопросу публичных слушаний, наименования и местонахождения органа, принимающего замечания и предложения;

- размещения сообщения о проведении публичных слушаний в здании администрации сельского поселения Чисменское, а также на территории, в отношении которой будет обсуждаться вопрос по проектам планировки и проектам межевания территории.

5. Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее одного месяца со дня публикации (распространения) сообщения об их проведении.

6. Публичные слушания проводятся с обязательным участием представителя органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, лица, по предложению которого разработан проект документации по планировке территории, в случае, если решение главы сельского поселения Чисменское о подготовке документации по планировке территории принималось на основании предложений физических или юридических лиц.

7. Публичные слушания ведет представитель органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

8. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол, который подписывается присутствующими представителями органа администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, и несколькими участниками слушаний.

9. Протокол публичных слушаний изготавливается в окончательном виде и должен содержать поступившие в письменном виде замечания и предложения участников публичных слушаний.

Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит и утверждает заключение о результатах публичных слушаний.

Изготовление протокола публичных слушаний, а также подготовка и утверждение заключения о результатах публичных слушаний должны быть произведены с соблюдением срока, установленного пунктом 5 статьи 50 настоящих Правил.

10. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, передает заключение о результатах публичных слушаний в соответствующие структурные подразделения администрации сельского поселения Чисменское для его опубликования в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов местного

самоуправления администрации сельского поселения Чисменское, иной официальной информации, и размещения на официальном сайте сельского поселения Чисменское в сети Интернет.

11. Не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний направляются главе сельского поселения Чисменское для принятия последним решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом замечаний, указанных в протоколе и заключении.

Глава 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Статья 54. Внесение изменений и дополнений в настоящие Правила.

1. Основаниями для рассмотрения главой сельского поселения Чисменское вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил документам территориального планирования Российской Федерации и Московской области, генеральному плану сельского поселения Чисменское, схеме территориального планирования Волоколамского муниципального района;

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

2. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления Волоколамского муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального района;

4) органами местного самоуправления сельского поселения Чисменское в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения Чисменское;

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

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельского поселения Чисменское.

4. Глава сельского поселения Чисменское с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта муниципального правового акта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в соответствии с действующим земельным и градостроительным законодательством в соответствии со статьей 51 настоящих Правил.

Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Статья 55. Общие положения, относящиеся правам, возникшим до вступления в силу настоящих Правил.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты сельского поселения Чисменское по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие настоящих Правил, являются действительными.

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

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статьи 62-68 настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статьи 62-68 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 69 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьями 62-69 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Муниципальным правовым актом главы сельского поселения Чисменское может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 56. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 55 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те, несоответствующие одновременно, и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 55 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 55 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие

или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) используются при условии, что их использование не увеличивает степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего вида использования недвижимости на иной несоответствующий вид использования не допускается.

3. Осуществление строительства на земельных участках, не соответствующих градостроительному регламенту территориальной зоны ввиду небольшого размера, усложненной конфигурации, а также обладающих сложными инженерно-геологическими условиями и другими характеристиками, затрудняющими их эффективное использование, допускается при условии получения специального согласования по процедуре указанной в статье 52 настоящих Правил, исходя из требований непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

4. Объекты недвижимости, расположенные в пределах красных линий, установленных для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления сельского поселения Чисменское в порядке, установленном законодательством.

Владельцам производственных предприятий, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальных зон, в которых они расположены, решением суда может быть предписано в установленный срок выкупить недвижимость, владельцам которой причиняется несоразмерный ущерб, или компенсировать им ущерб другим приемлемым способом, включая переселение жильцов в новые места проживания.

По завершении процесса выкупа и предоставления компенсаций владельцы указанных несоответствующих объектов могут ходатайствовать об изменении границ и характеристик зон расположения этих объектов и последующего снятия с них статуса несоответствия Правилам.

Статья 57. Действие Правил по отношению к генеральному плану сельского поселения Чисменское, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории, утверждаемой главой сельского поселения Чисменское, иной документации по планировке территории.

1. Со дня введения в действие настоящих Правил генеральный план сельского поселения Чисменское (далее – Генеральный план), а также документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке главой сельского поселения Чисменское, действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Московской области, Волоколамского муниципального района, сельского поселения Чисменское) применительно к территории

сельского поселения Чисменское, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную главой сельского поселения Чисменское документацию по планировке территории, утверждение главой сельского поселения Чисменское документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Московской области, Волоколамского муниципального района, сельского поселения Чисменское) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию согласно статьям 51, 54 настоящих Правил.

3. В целях обеспечения градостроительной деятельности актуальной градостроительной документацией, соответствующей законодательству, государственным нормам и правилам, после введения в действие настоящих Правил, при осуществлении градостроительного зонирования орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, Комиссия могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план сельского поселения Чисменское с учетом и в развитие настоящих Правил;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- о подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

2. В период разработки новой или корректировки ранее утвержденной градостроительной документации действует ранее утвержденная градостроительная документация в части, не противоречащей действующим правилам землепользования и застройки.

3. По мере утверждения градостроительной документации, изменения законодательной и нормативной базы в текст и карты Правил вносятся соответствующие изменения и дополнения в порядке, предусмотренном статьями 51, 54 настоящих Правил.

Статья 58. Ответственность за нарушение Правил.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и нормативными правовыми актами Московской области.

Часть II. Карта градостроительного зонирования

Глава 8. Карта градостроительного зонирования

Статья 59. Карта градостроительного зонирования части территории сельского поселения Чисменское Волоколамского муниципального района Московской области в части границ территориальных зон, М 1:25000.

Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Чисменское Волоколамского муниципального района Московской области в части границ территориальных зон (далее – карта градостроительного зонирования) разработана применительно к территории сельского поселения Чисменское, определенной в соответствии с Законом Московской области от 11.01.2005 № 1/2005-ОЗ «О статусе и границах Волоколамского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований», с учетом изменений Закона Московской области от 29.10.2010 № 127/2010-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «О статусе и границах Волоколамского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований».

На карте градостроительного зонирования:

- 1) установлены территориальные зоны в соответствии с перечнем определенном статьей 61 настоящих Правил;
- 2) отображены границы сельского поселения Чисменское, границы земельных участков прошедших государственный кадастровый учет.

Статья 60. Карта градостроительного зонирования части территории сельского поселения Чисменское Волоколамского муниципального района Московской области в части границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:25000.

Карта градостроительного зонирования части территории сельского поселения Чисменское Волоколамского муниципального района Московской области в части границ зон с особыми условиями использования территории (далее – карта зон с особыми условиями использования территории) разработана применительно к территории сельского поселения Чисменское, определенной в соответствии с Законом Московской области от 11.01.2005 № 1/2005-ОЗ «О статусе и границах Волоколамского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований», с учетом изменений Закона Московской области от 29.10.2010 № 127/2010-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «О статусе и границах Волоколамского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований».

На карте зон с особыми условиями использования территории:

- 1) установлены территориальные зоны в соответствии с перечнем определенном статьей 61 настоящих Правил;
- 2) отображены границы сельского поселения Чисменское, границы земельных участков прошедших государственный кадастровый учет;
- 3) отображены границы зон с особыми условиями использования территории в соответствии с действующим законодательством;
- 4) отображены планируемые особо охраняемые природные территории в соответствии со схемой территориального планирования Московской области, зоны акустического дискомфорта, технические зоны аэродрома МАИ.

Часть III. Градостроительные регламенты

Глава 9. Градостроительные регламенты

Статья 61. Система градостроительных регламентов.

Состав и кодировка территориальных зон.

Градостроительное зонирование с целью регулирования землепользования, застройки и использования территории сельского поселения Чисменское выполнено в соответствии со ст.ст. 30-40 Градостроительного кодекса РФ.

Таблица 1. Состав и кодировка территориальных зон

Типы зон	Виды зон	Подзоны
Ж жилые зоны	Ж-1 – зона застройки среднеэтажными и малоэтажными жилыми домами	
	Ж-2 – зона застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами	
	Ж-3 – зона застройки жилыми домами смешанного типа	
	Ж-4 – зона застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами с возможностью размещения среднеэтажных и малоэтажных жилых домов	
ОД общественно-деловые зоны	ОД-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения	
	ОД-2 – зона размещения объектов культурного наследия	
	ОД-3 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	
	ОД-4 – зона размещения специализированных центров обслуживания населения	
	ОД-5 – зона размещения многофункционального спортивного комплекса, гостиничных комплексов, капитальных спортивных сооружений	
П производственные зоны, зоны инженерной и	П-1 – зона производственных объектов IV-V классов опасности	
	П-2 – коммунально-складская зона	

Типы зон	Виды зон	Подзоны
транспортной инфраструктуры	П-3 – зона смешанного размещения производственных и коммунально-складских объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду	
	П-4 – зона объектов инфраструктуры автомобильного транспорта	
СХ Зоны сельскохозяйственного использования	СХ-1 – зона сельскохозяйственного назначения	
	СХ-2 – зона сельскохозяйственного производства	
Р рекреационные зоны	Р-1 – зона рекреационно – ландшафтных территорий	
	Р-2 – зона отдыха, туризма, занятия физкультурой и спортом.	
	Р-3 – зона особо охраняемых природных территорий.	
СН Зоны специального назначения	СН-1 – зона канализационных очистных сооружений	
	СН-2 – зона кладбищ	
ПФ Зоны полифункционального назначения	ПФ-1 – зона полифункционального развития населенных пунктов	

Статья 62. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Ж-1 – зона застройки среднеэтажными и малоэтажными жилыми домами

Зона предназначена для формирования правовых условий для застройки средней плотности малоэтажными и среднеэтажными (1-5 этажей) многоквартирными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

1. многоквартирный жилой дом этажностью от 1 до 5 этажей включительно без приквартирных участков;
2. общеобразовательная школа;
3. дошкольное образовательное учреждение;
4. детская игровая площадка;
5. площадка для отдыха взрослого населения;
6. спортивная площадка;
7. объект инженерной защиты населения от ЧС;

8. почтовое отделение;
9. телеграфная и телефонная станция;
10. пункт оказания первой медицинской помощи (ФАП);
11. аптека;
12. магазин торговой площадью до 100 кв.м, кроме специализированного магазина строительных материалов, магазина с наличием в нем взрывоопасных веществ и материалов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. встроенный, подземный или полузаглубленный гараж или стоянка;
2. придомовая территория многоквартирного жилого дома;
3. спортивная и/или детская площадка на придомовой территории многоквартирного жилого дома;
4. открытая стоянка для временного хранения автотранспорта;
5. объект пожарной охраны;
6. площадка для мусоросборника;
7. площадка для хозяйственных целей;
8. молочная кухня;
9. встроенное, встроено-пристроенное в жилое здание нежилое помещение.

Условно разрешенные виды использования:

1. центр административного самоуправления;
2. объект отправления культа;
3. участковый пункт полиции;
4. учреждение дополнительного образования детей;
5. амбулатория;
6. поликлиника;
7. ветеринарный приемный пункт;
8. дом культуры;
9. библиотека;
10. отделение банка;
11. киоск, лоточная торговля, временный павильон розничной торговли;
12. предприятие общественного питания (столовая, ресторан, кафе, бар);
13. баня;
14. отдельно стоящий гараж и открытая автостоянка;
15. площадка для выгула собак;
16. спортивный зал;
17. физкультурный центр;
18. футбольное поле;
19. хоккейная коробка;

20. легкоатлетическое ядро;
21. спортивно-оздоровительный центр с открытыми площадками для зимних видов спорта;
22. спортивный комплекс с крытым катком, тренажерным залом и баней;
23. спортивный комплекс с тренажерным и спортивным залами, бассейном и баней;
24. огород;
25. хозяйственная постройка;
26. объект жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы;
27. здание многофункционального использования, культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
28. котельная;
29. электроподстанция;
30. антенна сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
31. распределительная станция;
32. трансформаторная подстанция;
33. тепловой пункт;
34. центральный тепловой пункт;
35. газораспределительная установка;
36. водозаборный узел.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-1:

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома этажностью от 1 до 5 этажей – 600 кв. м;
2. Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка многоквартирного жилого дома в зависимости от этажности:
 - 1 этаж – 54,8%;
 - 2 этажа – 44,3%;
 - 3 этажа – 38,0%;
 - 4 этажа – 33,4%;

- 5 этажей – 29,8%.

2. Отступ от границ участка для многоквартирных жилых домов – не менее 3 метров;
3. Отступ от красной линии для всех объектов капитального строительства – в соответствии со сложившейся линией застройки, за исключением многоквартирных жилых домов с квартирами в первых этажах. Отступ от красной линии для всех объектов капитального строительства в районах новой застройки – от 5 м.

Многоквартирные жилые дома с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий от 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

4. Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии не менее 25 м от красных линий, от стен жилых домов и от зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных учреждений и лечебных учреждений – по нормам инсоляции и освещенности.
5. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
6. Предельное количество этажей для всех объектов капитального строительства – 5;
7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 20 метров;
8. Минимальное расстояние от детских игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м;
9. Минимальное расстояние от площадок для отдыха взрослого населения до окон жилых и общественных зданий – 10 м;
10. Минимальное расстояние от спортивных площадок площадки до окон жилых и общественных зданий - 15 м;
11. Встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта располагаются в пределах участка жилого дома;
12. Количество гаражей и открытых стоянок для временного хранения автотранспорта определяется из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру;
13. Предельное количество этажей гаража или стоянки – 1;

- 14.Площадь автостоянки - по расчету и в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- 15.Минимальное расстояние от автостоянок до окон жилых и общественных зданий – не менее 5 м.
- 16.Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м.
- 17.Расстояние от детских игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников – не менее 20 м. Расстояние от площадок для мусоросборников до спортплощадок – не менее 20 м.
- 18.Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей – не менее 10 машиномест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.
- 19.Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.
- 20.Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и общественную части с размещением в последней зоны для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

Ж-2 - Зона застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами.

Зона предназначена для формирования правовых условий для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

1. индивидуальный жилой дом;
2. блокированный жилой дом;
3. личное подсобное хозяйство;
4. детская игровая площадка;
5. площадка для отдыха взрослого населения;
6. спортивная площадка;
7. объект инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. хозяйственная постройка;

2. строение для содержания домашнего скота и птицы;
3. индивидуальный резервуар для хранения воды;
4. скважина для забора воды;
5. индивидуальный колодец;
6. индивидуальная баня;
7. надворный туалет;
8. сад;
9. огород;
10. палисадник;
11. теплица;
12. оранжерея;
13. объект пожарной охраны;
14. встроенный в жилой дом гараж;
15. открытая стоянка для временного хранения автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

1. магазин торговой площадью до 50 кв.м, кроме специализированного магазина строительных материалов, магазина с наличием в нем взрывоопасных веществ и материалов;
2. здание многофункционального использования, культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
3. спортивно - досуговое учреждение;
4. спортивно-оздоровительный центр с открытыми площадками для зимних видов спорта;
5. спортивный комплекс с крытым катком, тренажерным залом и баней;
6. спортивный комплекс с тренажерным и спортивным залами, бассейном и баней;
7. общеобразовательная школа;
8. дошкольное образовательное учреждение;
9. дом культуры;
10. учреждение дополнительного образования детей;
11. амбулатория;
12. поликлиника;
13. аптека;
14. пункт оказания первой медицинской помощи (ФАП);
15. опорный пункт охраны порядка;
16. центр административного самоуправления;
17. киоск, лоточная торговля, временный павильон розничной торговли;
18. объекты отправления культа;
19. отделение банка;
20. предприятие общественного питания (столовая, ресторан, кафе, бар);

21. баня;
22. отдельно стоящий гараж и открытая автостоянка;
23. участковый пункт полиции;
24. площадка для выгула собак;
25. площадка для мусоросборника;
26. площадка для хозяйственных целей;
27. котельная;
28. электроподстанция;
29. антенна сотовой, радиорелейной, спутниковой связи
30. распределительная станция;
31. трансформаторная подстанция или тепловой пункт;
32. центральный тепловой пункт;
33. газораспределительная установка;
34. водозаборный узел.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-2:

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальная площадь участка индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) – 400 кв.м;
2. Минимальная площадь участка под индивидуальной секцией блокированного жилого дома (включая площадь застройки) – 200 кв.м;
1. Минимальная площадь участка личного подсобного хозяйства – 600 кв. м;
2. Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка:
 - под индивидуальный жилой дом – 50%;
 - под индивидуальной секцией блокированного жилого дома – 60%;
2. Отступ для индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов:

- от границ земельного участка, со стороны улиц и проездов - не менее 3 м,
 - от остальных границ земельного участка – не менее 1 м.
3. Отступ для хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений от границ участка не менее 1 м.
 4. Расстояние от хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
 5. Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ).
 6. Высота индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома – не более 16 м.
 7. Предельное количество этажей индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома – 3;
 8. Высота хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений – не более 7 м;
 9. Предельное количество этажей хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений – 2;
 10. Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии не менее 25 м от красных линий, от стен жилых домов и от зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных учреждений и лечебных учреждений – по нормам инсоляции и освещенности.
 11. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований пожарной безопасности;
 12. Минимальное расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м. Минимальное расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий – 10 м.
 13. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до границ участков жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 50, но не более 100 м.
 14. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м.
 15. Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников – не менее 20 м. Расстояние от площадок для мусоросборников до спортплощадок – не менее 20 м.
 16. Расстояния до красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки.

17. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей – не менее 10 машиномест и 15 - 20 велосипедов и мопедов;
18. Минимальное расстояние от автостоянок до окон жилых и общественных зданий – не менее 5 м.
19. Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.

Ж-3 – Зона застройки жилыми домами смешанного типа.

Зона предназначена для формирования правовых условий для смешанной застройки малоэтажными и среднеэтажными (1-5 этажей) многоквартирными жилыми домами с индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами на свободных территориях, предназначенных для развития населенных пунктов, и не имеющих сформированных предпосылок под развитие конкретного типа жилья. На данных территориях допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

1. многоквартирный жилой дом этажностью от 1 до 5 этажей включительно без приквартирных участков;
2. индивидуальный жилой дом;
3. блокированный жилой дом;
4. личное подсобное хозяйство;
5. общеобразовательная школа;
6. дошкольное образовательное учреждение;
7. аптека;
8. пункт оказания первой медицинской помощи (ФАП);
9. спортивная площадка;
10. детская игровая площадка;
11. площадка для отдыха взрослого населения;
12. телеграфная и телефонная станция;
13. почтовое отделение;
14. объект инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. спортивная и/или детская площадка на придомовой территории многоквартирного жилого дома;
2. встроенное, встроено-пристроенное в жилое здание нежилое помещение;
3. встроенный, подземный или полузаглубленный гараж или стоянка;
4. молочная кухня;

5. площадка для хозяйственных целей;
6. хозяйственная постройка;
7. строение для содержания домашнего скота и птицы;
8. индивидуальный резервуар для хранения воды;
9. скважина для забора воды;
10. индивидуальный колодец;
11. индивидуальная баня;
12. надворный туалет;
13. сад;
14. палисадник;
15. теплица;
16. оранжерея;
17. объект пожарной охраны;
18. отдельно стоящий гараж;
19. открытая стоянка для временного хранения автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

1. магазины торговой площадью до 100 кв.м, кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;
2. здание многофункционального использования, объекта культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
3. спортивно-досуговое учреждение;
4. спортивно-оздоровительный центр с открытыми площадками для зимних видов спорта;
5. спортивный комплекс с крытым катком, тренажерным залом и баней;
6. спортивный комплекс с тренажерным и спортивным залами, бассейном и баней;
7. учреждение дополнительного образования детей;
8. физкультурный центр;
9. футбольное поле;
10. хоккейная коробка;
11. легкоатлетическое ядро;
12. огород;
13. объект жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы;
14. амбулатория;
15. поликлиника;
16. ветеринарный приемный пункт;
17. дом культуры;
18. библиотека;
19. киоск, лоточная торговля, временный павильон розничной торговли;

20. предприятие общественного питания (столовая, ресторан, кафе, бар);
21. отделение банка;
22. центр административного самоуправления;
23. объект отправления культа;
24. участковый пункт полиции;
25. баня;
26. площадка для выгула собак;
27. площадка для мусоросборника;
28. антенна сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
29. котельная;
30. электроподстанция;
31. распределительная станция;
32. трансформаторная подстанция или тепловой пункт;
33. центральный тепловой пункт;
34. газораспределительная установка;
35. водозаборный узел.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-3:

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома этажностью от 1 до 5 этажей – 600 кв. м;
2. Минимальная площадь участка индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) – 400 кв.м;
3. Минимальная площадь участка под индивидуальной секцией блокированного жилого дома (включая площадь застройки) – 200 кв.м;
4. Минимальная площадь участка личного подсобного хозяйства – 600 кв. м;
5. Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка:
 - многоквартирного жилого дома в зависимости от этажности:
1 этаж – 54,8%;

2 этажа – 44,3%;

3 этажа – 38,0%;

4 этажа – 33,4%;

5 этажей – 29,8%.

- под индивидуальный жилой дом – 50%;

- под индивидуальной секцией блокированного жилого дома – 60%;

2. Отступ от границ участка для многоквартирных жилых домов – не менее 3 метров;

3. Отступ для индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов:

- от границ земельного участка, со стороны улиц и проездов - не менее 3 м,

- от остальных границ земельного участка – не менее 1 м.

4. Отступ для хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений от границ участка не менее 1 м.

5. Отступ от красной линии для всех объектов капитального строительства – в соответствии со сложившейся линией застройки, за исключением многоквартирных жилых домов с квартирами в первых этажах. Отступ от красной линии для всех объектов капитального строительства в районах новой застройки – от 5 м.

Многоквартирные жилые дома с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий от 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

6. Расстояние от хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

7. Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ).

8. Высота индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома – не более 16 м;

9. Высота многоквартирных жилых домов и зданий, строений, сооружений социального и культурно-бытового обслуживания населения – не более 20 метров;

10. Высота хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений – не более 7 м;

11. Предельное количество этажей:

- индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома – 3;

- хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений – 2;

- многоквартирных жилых домов и зданий, строений, сооружений социального и культурно-бытового обслуживания населения – 5.
12. Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии не менее 25 м от красных линий, от стен жилых домов и от зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных учреждений и лечебных учреждений – по нормам инсоляции и освещенности.
 13. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
 14. Минимальное расстояние от детских игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м;
 15. Минимальное расстояние от площадок для отдыха взрослого населения до окон жилых и общественных зданий – 10 м;
 16. Минимальное расстояние от спортивных площадок площадки до окон жилых и общественных зданий - 15 м;
 17. Встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта располагаются в пределах участка жилого дома;
 18. Количество гаражей и открытых стоянок для временного хранения автотранспорта определяется из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру;
 19. Предельное количество этажей гаража или стоянки – 1;
 20. Площадь автостоянки - по расчету и в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
 21. Минимальное расстояние от автостоянок до окон жилых и общественных зданий – не менее 5 м.
 22. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м.
 23. Расстояние от детских игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников – не менее 20 м. Расстояние от площадок для мусоросборников до спортплощадок – не менее 20 м.

24. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей – не менее 10 машиномест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.
25. Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.
26. Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и общественную части с размещением в последней зоны для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

**Ж-4 – зона застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами с
возможностью размещения среднеэтажных и малоэтажных жилых домов**

Зона предназначена для формирования правовых условий для размещения индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов, с возможностью точечного размещения малоэтажных и среднеэтажных (1-5 этажей) многоквартирных жилых домов при условии специальных согласований, на свободных территориях и не имеющих сформированных предпосылок под развитие конкретного типа жилья. На данных территориях допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

1. индивидуальный жилой дом;
2. блокированный жилой дом;
3. личное подсобное хозяйство;
4. аптека;
5. пункт оказания первой медицинской помощи (ФАП);
6. спортивная площадка;
7. детская игровая площадка;
8. площадка для отдыха взрослого населения;
9. телеграфная и телефонная станция;
10. почтовое отделение;
11. объект инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. спортивная и/или детская площадка на придомовой территории многоквартирного жилого дома;
2. встроенное, встроено-пристроенное в жилое здание нежилое помещение;
3. встроенный, подземный или полузаглубленный гараж или стоянка;
4. молочная кухня;

5. площадка для хозяйственных целей;
6. хозяйственная постройка;
7. строение для содержания домашнего скота и птицы;
8. индивидуальный резервуар для хранения воды;
9. скважина для забора воды;
10. индивидуальный колодец;
11. индивидуальная баня;
12. надворный туалет;
13. сад;
14. палисадник;
15. теплица;
16. оранжерея;
17. объект пожарной охраны;
18. отдельно стоящий гараж;
19. открытая стоянка для временного хранения автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

1. многоквартирный жилой дом этажностью от 1 до 5 этажей включительно без приквартирных участков;
2. общеобразовательная школа;
3. дошкольное образовательное учреждение;
4. магазины торговой площадью до 100 кв.м, кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;
5. здание многофункционального использования, объекта культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
6. спортивно-досуговое учреждение;
7. учреждение дополнительного образования детей;
8. физкультурный центр;
9. футбольное поле;
10. хоккейная коробка;
11. легкоатлетическое ядро;
12. огород;
13. объект жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы;
14. амбулатория;
15. поликлиника;
16. ветеринарный приемный пункт;
17. дом культуры;
18. баня;

- 19.библиотека;
- 20.киоск, лоточная торговля, временный павильон розничной торговли;
- 21.отделение банка;
- 22.центр административного самоуправления;
- 23.объект отправления культа;
- 24.участковый пункт полиции;
- 25.площадка для выгула собак;
- 26.площадка для мусоросборника;
- 27.антенна сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- 28.котельная;
- 29.электростанция;
- 30.распределительная станция;
- 31.трансформаторная подстанция или тепловой пункт;
- 32.центральный тепловой пункт;
- 33.газораспределительная установка;
- 34.водозаборный узел;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-4:

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома этажностью от 1 до 5 этажей – 600 кв. м;
2. Минимальная площадь участка индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) – 400 кв.м;
3. Минимальная площадь участка под индивидуальной секцией блокированного жилого дома (включая площадь застройки) – 200 кв.м;
4. Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка:
 - многоквартирного жилого дома в зависимости от этажности:
 - 1 этаж – 54,8%;
 - 2 этажа – 44,3%;

- 3 этажа – 38,0%;
 - 4 этажа – 33,4%;
 - 5 этажей – 29,8%.
- под индивидуальный жилой дом – 50%;
 - под индивидуальной секцией блокированного жилого дома – 60%;
2. Отступ от границ участка для многоквартирных жилых домов – не менее 3 метров;
 3. Отступ для индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов:
 - от границ земельного участка, со стороны улиц и проездов - не менее 3 м,
 - от остальных границ земельного участка – не менее 1 м.
 4. Отступ для хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений от границ участка не менее 1 м.
 5. Отступ от красной линии для всех объектов капитального строительства – в соответствии со сложившейся линией застройки, за исключением многоквартирных жилых домов с квартирами в первых этажах. Отступ от красной линии для всех объектов капитального строительства в районах новой застройки – от 5 м.

Многоквартирные жилые дома с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий от 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

6. Расстояние от хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
7. Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ).
8. Высота индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома – не более 16 м;
9. Высота многоквартирных жилых домов и зданий, строений, сооружений социального и культурно-бытового обслуживания населения – не более 20 метров;
10. Высота хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений – не более 7 м;
11. Предельное количество этажей:
 - индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома – 3;
 - хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений – 2;

- многоквартирных жилых домов и зданий, строений, сооружений социального и культурно-бытового обслуживания населения – 5.
12. Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии не менее 25 м от красных линий, от стен жилых домов и от зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных учреждений и лечебных учреждений – по нормам инсоляции и освещенности.
 13. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
 14. Минимальное расстояние от детских игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м;
 15. Минимальное расстояние от площадок для отдыха взрослого населения до окон жилых и общественных зданий – 10 м;
 16. Минимальное расстояние от спортивных площадок площадки до окон жилых и общественных зданий - 15 м;
 17. Встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта располагаются в пределах участка жилого дома;
 18. Количество гаражей и открытых стоянок для временного хранения автотранспорта определяется из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру;
 19. Предельное количество этажей гаража или стоянки – 1;
 20. Площадь автостоянки - по расчету и в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
 21. Минимальное расстояние от автостоянок до окон жилых и общественных зданий – не менее 5 м.
 22. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м.
 23. Расстояние от детских игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников – не менее 20 м. Расстояние от площадок для мусоросборников до спортплощадок – не менее 20 м.

24. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей – не менее 10 машиномест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.
25. Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.
26. Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и общественную части с размещением в последней зоны для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

Статья 63. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

ОД-1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона предназначена для формирования правовых условий для ведения коммерческой и административной деятельности населения, с частичной возможностью размещения объектов культурно-бытового обслуживания

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

1. административно-офисное здание;
2. центр административного самоуправления;
3. отделение банка;
4. нотариальная контора, прочее юридическое учреждение;
5. туристическое агентство;
6. рекламное агентство;
7. фирма по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
8. транспортное агентство по сервисному обслуживанию населения (касса по продаже билетов, менеджерские услуги);
9. телевизионная и/или радиостудия;
10. участковый пункт полиции;
11. физкультурный центр;
12. спортивный зал;
13. магазин продовольственных товаров;
14. магазин непродовольственных товаров, кроме специализированного магазина строительных материалов, магазина с наличием в нем взрывоопасных веществ и материалов;
15. рынок, торговой площадью до 1000 кв. м;
16. киоск, лоточная торговля, временный павильон розничной торговли;
17. предприятие общественного питания (столовая, ресторан, кафе, бар);

18. телеграфная и телефонная станция;
19. почтовое отделение;
20. центр по предоставлению полиграфических услуг;
21. издательство и редакционный офис;
22. фотосалон;
23. приёмный пункт прачечных и химчисток,
24. прачечная самообслуживания;
25. пошивочное ателье;
26. ремонтная мастерская бытовой техники;
27. мастерская по пошиву и ремонту обуви;
28. мастерская по ремонту часов;
29. объект инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. офис, административное помещение;
2. встроенный, подземный или полузаглубленный гараж или стоянка;
3. парковка перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
4. объект, связанный с отправлением культа;
5. бассейн;
6. общественный туалет;
7. площадка для мусоросборников;
8. объект пожарной охраны;
9. здание (помещение) охраны;
10. электроподстанция;
11. распределительная станция;
12. трансформаторная подстанция или тепловой пункт;
13. центральный тепловой пункт;
14. газораспределительная установка;
15. водозаборный узел.

Условно разрешенные виды использования:

1. здание многофункционального использования, объекта культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
2. торговый комплекс;
3. специализированный магазин строительных материалов, магазин с наличием в нем взрывоопасных веществ и материалов;
4. центр автомобильной дистрибуции, автосалон;
5. авторемонтная и сервисная мастерская;
6. мойка автомобилей до 2-х постов;

7. антенна сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
8. гостиница;
9. центр обслуживания туристов;
10. выставочный зал;
11. картинная и художественная галерея;
12. информационный центр, справочное бюро;
13. ночной клуб, дискотека;
14. пункт оказания первой медицинской помощи (ФАП);
15. дом быта;
16. парикмахерская, салон красоты;
17. малоэтажный (1-3 этажа) и/или подземный гараж и/или стоянка;
18. котельная;
19. стоянка открытого типа для индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ОД-1:

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
2. Высота здания определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта.
3. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
4. Удельные размеры площадок для стоянки автомашин – не менее 0,8 кв.м/чел, расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий – определяется СП 42.13330.2011, местными нормативами градостроительного проектирования.

5. Противопожарные расстояния от открытых площадок (в том числе с навесом) для хранения автомобилей до зданий и сооружений предприятий (по обслуживанию автомобилей, промышленных, сельскохозяйственных и др.) должны приниматься:
- а) до производственных зданий и сооружений:
- I, II и III степеней огнестойкости класса С0 со стороны стен без проемов - не нормируется;
- то же, со стороны стен с проемами - не менее 9 м;
- IV степени огнестойкости класса С0 и С1 со стороны стен без проемов - не менее 6 м;
- то же, со стороны стен с проемами - не менее 12 м;
- других степеней огнестойкости и классов пожарной опасности - не менее 15 м;
- б) до административных и бытовых зданий предприятий:
- I, II и III степеней огнестойкости класса С0 - не менее 9 м;
- других степеней огнестойкости и классов пожарной опасности - не менее 15 м.
6. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей - 7 - 10 машиномест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.

7. ОД-2 – Зона размещения объектов культурного наследия

Зона размещения объектов культурного наследия определена с целью выделения территорий объектов культурного наследия с установленными границами земельных участков и зарегистрированных в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Градостроительные регламенты в данной зоне не устанавливаются.

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

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов специально уполномоченными органами.

ОД-3 – Зона размещения объектов социального и культурно – бытового назначения

Зона объектов обслуживания населения предназначена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов местного значения, связанных, прежде всего, с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

1. дом культуры;

2. библиотека;
3. здание многофункционального использования, объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
4. учреждение дополнительного образования детей;
5. гостиница;
6. гостевой дом;
7. центр обслуживания туристов;
8. музей;
9. выставочный зал;
10. картинная и/или художественная галерея;
11. художественный салон;
12. баня, сауна;
13. центр общения и досуговых занятий;
14. зал для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
15. ночной клуб, дискотека;
16. компьютерный центр, интернет-кафе;
17. парикмахерская, салон красоты;
18. предприятие общественного питания (столовая, ресторан, кафе, бар);
19. транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения (кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и иные объекты);
20. отделение полиции;
21. пожарное депо;
22. магазин продовольственных товаров;
23. поликлиника;
24. дом быта;
25. фотосалон;
26. приёмный пункт прачечных и химчисток, прачечная самообслуживания;
27. пошивочное ателье;
28. ремонтная мастерская бытовой техники;
29. мастерская по пошиву и ремонту обуви;
30. мастерская по ремонту часов;
31. объект инженерной защиты населения от ЧС;
32. жилищно-коммунальное предприятие;
33. объект, связанный с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. встроенный, подземный или полузаглубленный гараж или стоянка;

2. парковка перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
3. жилищно-эксплуатационная и аварийно-диспетчерская служба;
4. молочная кухня;
5. спортивная площадка;
6. бассейн;
7. общественный туалет;
8. площадка для мусоросборников;
9. здание (помещение) охраны;
10. электроподстанция;
11. распределительная станция;
12. трансформаторная подстанция или тепловой пункт;
13. центральный тепловой пункт;
14. газораспределительная установка;
15. водозаборный узел.

Условно разрешенные виды использования:

1. дом-интернат для престарелых, инвалидов и детей;
2. приют;
3. ночлежный дом;
4. центр психологической реабилитации населения;
5. объекты пожарной охраны;
6. отделение банка;
7. магазин непродовольственных товаров;
8. рынок, торговой площадью до 500 кв. м;
9. нотариальная контора, прочее юридическое учреждение;
10. телеграфная и телефонная станция;
11. почтовое отделение;
12. объект технологического назначения транспортного узла (информационный центр, справочное бюро, касса, зал ожидания, таможня, служба регистрации, служба оформления заказов);
13. мойка автомобилей до 2-х постов;
14. антенна сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
15. киоск, лоточная торговля, временный павильон розничной торговли;
16. площадки для выгула собак;
17. котельная.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ОД-3:

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
 2. Высота здания определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта.
 3. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
 4. Удельные размеры площадок для стоянки автомашин – не менее 0,8 кв.м/чел, расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий – определяется СП 42.13330.2011.
 5. Противопожарные расстояния от открытых площадок (в том числе с навесом) для хранения автомобилей до зданий и сооружений предприятий (по обслуживанию автомобилей, промышленных, сельскохозяйственных и др.) должны приниматься:
 - а) до производственных зданий и сооружений:
 - I, II и III степеней огнестойкости класса С0 со стороны стен без проемов - не нормируется;
 - то же, со стороны стен с проемами - не менее 9 м;
 - IV степени огнестойкости класса С0 и С1 со стороны стен без проемов - не менее 6 м;
 - то же, со стороны стен с проемами - не менее 12 м;
 - других степеней огнестойкости и классов пожарной опасности - не менее 15 м;
 - б) до административных и бытовых зданий предприятий:
 - I, II и III степеней огнестойкости класса С0 - не менее 9 м;
 - других степеней огнестойкости и классов пожарной опасности - не менее 15 м.
 6. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей - 7 - 10 машиномест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.
 7. Высоту основных помещений бань и банно-оздоровительных комплексов на 100 и более мест следует принимать не менее 3,3 м, а производственных помещений прачечной-химчистки - не менее 3,6 м.
- В отдельных помещениях вспомогательного назначения и коридорах в зависимости от объемно-планировочного решения зданий и технологических требований допускается соответствующее уменьшение высоты. При этом высота должна быть не менее 1,9 м.

8. Пожарные депо располагаются на расстоянии 10 м до красных линий.
9. Расстояние пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей следует принимать, м, не более:
до пассажирских помещений вокзалов, входов в места крупных учреждений торговли и общественного питания – 150;
до прочих учреждений и предприятий обслуживания населения и административных зданий – 250;
до входов в парки, на выставки и стадионы – 400.
10. Удельные размеры площадок для выгула собак – не менее 0,3 кв.м/чел., расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.

ОД-4 – Зона специализированных центров обслуживания населения

Зона специализированных центров обслуживания населения предназначена для создания правовых условий размещения специализированных объектов здравоохранения, специализированных учреждений-приютов и иных специализированных лечебно-профилактических учреждений.

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

1. жилой корпус;
2. лечебно-профилактический корпус;
3. научно-исследовательский корпус;
4. учебный корпус;
5. клубный дом;
6. теплица, оранжерея;
7. хозяйственная постройка;
8. ремесленно-производственная мастерская;
9. гостевой дом;
10. строение для содержания домашнего скота и птицы;
11. гараж, автомастерская;
12. открытая автостоянка;
13. морг;
14. объект инженерной защиты населения от ЧС;
15. физкультурно-оздоровительный центр;
16. бассейн;
17. спортивный зал;
18. детская площадка;
19. спортивная площадка;
20. площадка для мусоросборников;
21. здание (помещение) охраны;

22. электроподстанция;
23. распределительная станция;
24. трансформаторная подстанция или тепловой пункт;
25. центральный тепловой пункт;
26. газораспределительная установка;
27. водозаборный узел.

Условно разрешенные виды использования:

1. санаторий-профилакторий;
2. детский дом;
3. школа-интернат;
4. центр лечебной педагогики;
5. специализированное учреждение-приют;
6. медицинский центр нетрадиционной медицины;
7. интегративные центры для детей с нарушением развития;
8. дом престарелых.
9. больница;
10. детский лагерь;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ОД-4:

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
2. Высота здания определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта.
3. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
4. Удельные размеры площадок для стоянки автомашин – не менее 0,8 кв.м/чел, расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий – определяется СП 42.13330.2011.

ОД-5 – Зона многофункциональных спортивных комплексов, гостиничных комплексов, капитальных спортивных сооружений

Зона многофункциональных спортивных комплексов, гостиничных комплексов, капитальных спортивных сооружений предназначена для создания правовых условий размещения специализированных спортивных объектов и объектов обеспечения функционирования и обслуживания данных объектов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

1. многофункциональный спортивный комплекс;
2. стадион;
3. гостиничный комплекс;
4. хоккейная арена (ледовый дворец);
5. горнолыжный комплекс;
6. гольф-клуб;
7. конно-спортивный комплекс;
8. фитнес-центр;
9. торговый центр;
10. торгово-развлекательный комплекс;
11. офисный центр;
12. административно-деловой комплекс;
13. ресторан;
14. многофункциональный центр;
15. автозаправочная станция (АЗС) не более 8-х ТРК.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. гоночный трек для учебно-тренировочных мероприятий;
2. административное здание;
3. пост маршала;
4. башня управления гонками;
5. контрольно-пропускной пункт;
6. центр приема посетителей;
7. главная трибуна;
8. естественная трибуна;
9. пит-билдинг;
10. здание хранения и обслуживания авто-мототехники;
11. торгово-офисно-выставочный центр;
12. складской корпус;
13. административное здание;
14. офисное здание;
15. торговое здание;

16. многофункциональное здание;
17. спортивный автотехцентр;
18. придорожный автосервис;
19. кафе;
20. футбольное поле;
21. трибуна;
22. детско-юношеская спортивная школа;
23. фитнес-центр;
24. бассейн;
25. детско-юношеская школа вождения;
26. детско-юношеский крытый центр картинга;
27. гаражный комплекс;
28. открытая автостоянка;
29. временный павильон розничной торговли;
30. конюшня;
31. денник;
32. стадион для выездки;
33. манеж;
34. левада для выгула;
35. площадка для верховой езды и преодоления препятствий;
36. лыжная трасса;
37. санная трасса;
38. сноуборд-трасса;
39. канатная дорога;
40. каток;
41. пункт проката оборудования;
42. тир;
43. гольф-поле;
44. теннисный корт;
45. легкоатлетическое ядро;
46. учебный корпус;
47. сауна;
48. раздевалка;
49. клубный дом;
50. культурно-бытовой центр;
51. продовольственный магазин;
52. непродовольственный магазин;
53. кафе;

54. гостевой коттедж;
55. жилой корпус;
56. отель;
57. медицинский центр;
58. аптека;
59. отделение банка;
60. отделение связи;
61. природный комплекс;
62. вертолетная площадка;
63. туалет;
64. котельная;
65. водозаборный узел;
66. канализационно-насосная станция;
67. очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков;
68. хозяйственная постройка;
69. объект инженерной защиты населения от ЧС;
70. детская площадка;
71. спортивная площадка;
72. площадка для мусоросборников;
73. здание (помещение) охраны;
74. электроподстанция;
75. распределительная станция;
76. трансформаторная подстанция или тепловой пункт;
77. центральный тепловой пункт;
78. газораспределительная установка.

Условно разрешенные виды использования:

1. индивидуальный жилой дом;
2. блокированный жилой дом.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ОД-5:

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальная площадь участка индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) – 600 кв.м;
2. Минимальная площадь участка под индивидуальной секцией блокированного жилого дома (включая площадь застройки) – 200 кв.м;
3. Минимальные и максимальные параметры земельных участков иных объектов определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим

регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

4. Максимальный процент застройки земельного участка:
 - под индивидуальный жилой дом – 70%;
 - под индивидуальной секцией блокированного жилого дома – 80%;
5. Отступ для индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов:
 - от границ земельного участка, со стороны улиц и проездов - не менее 5 м,
 - от остальных границ земельного участка – не менее 1 м.
6. Отступ от хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений:
 - от границ земельного участка, со стороны улиц и проездов - не менее 3 м,
 - от остальных границ земельного участка – не менее 1 м.
7. Расстояние от хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
8. Высота индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома – не более 20 м.
9. Предельное количество этажей индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома – 4;
10. Высота хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений – не более 30 м;
11. Предельное количество этажей хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений – 8;
12. Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ).

Статья 64. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

П-1 – Зона производственных объектов IV и V класса опасности

Зона производственных объектов IV и V классов опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных комплексов с

низкими уровнями шума и загрязнения, с возможностью размещения коммерческих объектов для реализации товаров собственного производства предприятий.

Основные виды разрешенного использования территории:

1. малое предприятие по переработке мяса до 5 т/сутки,
2. малое предприятие по переработке молока – до 10 т/сутки,
3. малое предприятие по производству хлеба и хлебобулочных изделий – до 2,5 т/сутки,
4. предприятие по производству кондитерских изделий – до 0,5 т/сутки;
5. производственный комплекс по переработке и хранению фруктов и овощей;
6. чаеразвесочная фабрика;
7. станция обслуживания легковых автомобилей до 5 постов;
8. автозаправочная станция (АЗС) не более 4-х ТРК;
9. мойка автомобилей до 2-х постов;
10. комплекс по производству спичек;
11. комплекс по производству бумаги;
12. типография без применения свинца (офсетный, компьютерный набор);
13. предприятие по сборке мебели из готовых изделий без лакировки и окраски;
14. комплекс по производству трикотажа и кружев;
15. комплекс по производству ковров;
16. комплекс по производству обоев;
17. валяльная мастерская;
18. предприятие коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;
19. мелкое промышленное предприятие, не требующее устройства санитарно-защитных зон;
20. предприятие оптовой, мелкооптовой торговли и магазин розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
21. котельная;
22. электроподстанция;
23. отделение полиции;
24. пожарная часть;
25. объект инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. объект, технологически связанный с назначением основного разрешенного вида использования;
2. здание управления;
3. конструкторское бюро;
4. учебное здание;
5. объект обслуживания АЗС;
6. магазин продовольственных товаров;
7. магазин непродовольственных товаров;

8. научно-исследовательская лаборатория, связанная с обслуживанием предприятий;
9. автостоянка для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытая, подземная и полуподземная, многоэтажная, встроенная или встроенно-пристроенная;
10. погрузо-разгрузочная площадка;
11. общественный туалет;
12. площадка для мусоросборников;
13. здание (помещение) охраны;
14. распределительная станция;
15. трансформаторная подстанция или тепловой пункт;
16. центральный тепловой пункт;
17. газораспределительная установка;
18. водозаборный узел;
19. объект пожарной охраны;
20. установка по производству бетона;
21. площадка отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

1. комплекс по производству бумаги из готовой целлюлозы и тряпья;
2. комплекс по производству мыла;
3. комплекс по производству стекловолокна;
4. производственный комплекс по переработке пластмасс;
5. комплекс по производству полиуретанов;
6. антенна сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
7. производственный комплекс по ремонту дорожных машин, автомобилей, кузовов, подвижного состава железнодорожного транспорта и метрополитена;
8. комплекс по производству глиняных изделий;
9. стеклодувный, зеркальный производственный комплекс, шлифовка и травка стекол;
10. карьер, предприятие по добыче гравия, песка, глины;
11. производственный комплекс лесопильный, фанерный и деталей деревянных изделий;
12. предприятие по сборке мебели с лакировкой и окраской;
13. швейный производственный комплекс;
14. пищевой производственный комплекс (макаронные изделия, колбасные изделия без копчения, заготовочный, включая фабрику-кухню, школьно-базовая столовая; майонез, пиво, коньячный спирт, безалкогольные напитки, соки);
15. чулочный производственный комплекс;
16. комплекс по производству спортивных изделий;
17. ситценабивной производственный комплекс;
18. комплекс по производству фурнитуры;
19. комплекс по производству обуви;

20. производственный комплекс валяльный и кошко-войлочный;
21. производственный комплекс пищевой (крахмал, столовый уксус, молочный, маслособойный, сыродельный производственный комплекс);
22. мельница производительностью от 0,5 до 2 т/час;
23. кондитерский производственный комплекс производительностью более т/сутки;
24. хлебозавод и хлебопекарный производственный комплекс производительностью более 2,5 т/сутки;
25. ликероводочный завод;
26. объект по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторный парк;
27. автозаправочная станция для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;
28. мойка грузовых автомобилей порталного типа.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны П-1:

Предельные размеры земельных участков:

1. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП П-89-80.
Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.
2. Иные параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
2. Высота здания определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
3. Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства

автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей.

П-2 Коммунально – складская зона

Коммунально-складская зона выделена для обеспечения правовых условий формирования складских и коммунальных комплексов с низкими уровнями шума и загрязнения, с возможностью размещения крупных объектов хранения автотранспорта.

Основные виды разрешенного использования:

1. склад хранения пищевых продуктов;
2. склад хранения лекарственных товаров;
3. склад хранения промышленных товаров;
4. склад хранения хозяйственных товаров;
5. коммунально-складской комплекс;
6. хранилище фруктов, овощей, картофеля, зерна;
7. материальный склад;
8. элеватор;
9. тепличное и парниковое хозяйство;
10. гараж боксового типа;
11. малоэтажный (1-3 этажа) и/или подземный гараж и/или стоянка;
12. центр автомобильной дистрибуции;
13. автостоянка на отдельном земельном участке;
14. гараж и автостоянка для постоянного хранения грузовых автомобилей;
15. площадка транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
16. станция технического обслуживания автомобилей;
17. авторемонтное предприятие;
18. санитарно-техническое сооружение, установка коммунального назначения;
19. объект административных служб;
20. проектная, научно-исследовательская, конструкторская и изыскательская организация и лаборатория;
21. отделение полиции;
22. пожарная часть;
23. котельная;
24. объект пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. открытая стоянка краткосрочного хранения автомобилей;
2. объект технического и инженерного обеспечения предприятий;
3. автостоянка для временного хранения грузовых автомобилей;

4. площадка отдыха для персонала предприятий;
5. погрузо-разгрузочная площадка;
6. объект обслуживания АЗС;
7. магазин продовольственных товаров;
8. магазин непродовольственных товаров;
9. общественный туалет;
10. здание (помещение) охраны;
11. площадка для мусоросборников;
12. электроподстанция;
13. распределительная станция;
14. трансформаторная подстанция или тепловой пункт;
15. центральный тепловой пункт;
16. газораспределительная установка;
17. водозаборный узел.

Условно разрешенные виды использования:

1. автозаправочная станция (АЗС) не более 4-х ТРК;
2. киоск, лоточная торговля, временный павильон розничной торговли;
3. предприятие общественного питания, связанное с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
4. аптека;
5. питомник растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
6. ветеринарный приемный пункт;
7. антенна сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны П-2:

Предельные размеры земельных участков:

1. Параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Высота здания определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

П-3 – Зона смешанного размещения производственных и коммунально-складских объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду

Зона смешанного размещения производственных и коммунально-складских объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и коммунально-складских комплексов с различными уровнями шума и загрязнения, для формирования крупных промышленных зон – центров экономического притяжения в сельском поселении Чисменское, с возможностью размещения коммерческих объектов для реализации товаров собственного производства предприятий.

Основные виды разрешенного использования территории:

1. пищевой производственный комплекс (макаронные изделия, колбасные изделия без копчения, заготовочный, включая фабрику-кухню, школьно-базовая столовая; майонез, пиво, коньячный спирт, безалкогольные напитки, соки);
2. малое предприятие по переработке мяса до 5 т/сутки,
3. малое предприятие по переработке молока – до 10 т/сутки,
4. малое предприятие по производству хлеба и хлебобулочных изделий – до 2,5 т/сутки,
5. предприятие по производству кондитерских изделий – до 0,5 т/сутки;
6. производственный комплекс по переработке и хранению фруктов и овощей;
7. чаеразвесочная фабрика;
8. станция обслуживания легковых автомобилей до 5 постов;
9. автозаправочная станция (АЗС) не более 6-х ТРК;
10. мойка автомобилей до 5-и постов;
11. комплекс по производству спичек;
12. комплекс по производству бумаги;
13. типография без применения свинца (офсетный, компьютерный набор);
14. предприятие по сборке мебели из готовых изделий без лакировки и окраски;
15. комплекс по производству трикотажа и кружев;
16. комплекс по производству лесопильному, фанерному и деталей деревянных изделий
17. комплекс по производству ковров;
18. комплекс по производству обоев;
19. валяльная мастерская;
20. предприятие коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;
21. мелкое промышленное предприятие;
22. комплекс по производству пиротехники;

23. предприятие оптовой, мелкооптовой торговли и магазин розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
24. котельная;
25. электроподстанция;
26. комплекс по производству бумаги из готовой целлюлозы и тряпья;
27. комплекс по производству мыла;
28. комплекс по производству стекловолокна;
29. производственный комплекс по переработке пластмасс;
30. комплекс по производству полиуретанов;
31. производственный комплекс по ремонту дорожных машин, автомобилей, кузовов, подвижного состава железнодорожного транспорта и метрополитена;
32. комплекс по производству глиняных изделий;
33. комплекс механической обработки мрамора;
34. комплекс по сборке мебели из готовых изделий без лакирования и окраски;
35. стеклодувный, зеркальный производственный комплекс, шлифовка и травка стекол;
36. карьер, предприятие по добыче гравия, песка, глины;
37. производственный комплекс лесопильный, фанерный и деталей деревянных изделий;
38. предприятие по сборке мебели с лакировкой и окраской;
39. швейный производственный комплекс;
40. чулочный производственный комплекс;
41. комплекс по производству спортивных изделий;
42. ситценабивной производственный комплекс;
43. комплекс по производству фурнитуры;
44. комплекс по производству обуви;
45. производственный комплекс валяльный и кошмо-войлочный;
46. производственный комплекс пищевой (крахмал, столовый уксус, молочный, маслособойный, сыродельный производственный комплекс);
47. мельница производительностью от 0,5 до 2 т/час;
48. кондитерский производственный комплекс;
49. хлебозавод и хлебопекарный производственный комплекс производительностью более 2,5 т/сутки;
50. ликероводочный завод;
51. объект по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторный парк;
52. мойка грузовых автомобилей порталного типа;
53. склад хранения пищевых продуктов;
54. склад хранения лекарственных товаров;
55. склад хранения промышленных товаров;

56. склад хранения хозяйственных товаров;
57. коммунально-складской комплекс;
58. хранилище фруктов, овощей, картофеля, зерна;
59. материальный склад;
60. элеватор;
61. тепличное и парниковое хозяйство;
62. гараж боксового типа;
63. малоэтажный (1-3 этажа) и/или подземный гараж и/или стоянка;
64. центр автомобильной дистрибьюции;
65. автостоянка на отдельном земельном участке;
66. гараж и автостоянка для постоянного хранения грузовых автомобилей;
67. площадка транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
68. авторемонтное предприятие;
69. санитарно-техническое сооружение, установка коммунального назначения;
70. объект административных служб;
71. предприятие общественного питания, связанное с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
72. проектная, научно-исследовательская, конструкторская и изыскательская организация и лаборатория;
73. отделение полиции;
74. пожарная часть;
75. котельная;
76. объект инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. объект, технологически связанный с назначением основного разрешенного вида использования;
2. здание управления;
3. конструкторское бюро;
4. учебное здание;
5. офис;
6. объект обслуживания АЗС;
7. магазин продовольственных товаров;
8. магазин непродовольственных товаров;
9. научно-исследовательская лаборатория, связанная с обслуживанием предприятий;
10. автостоянка для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытая, подземная и полуподземная, многоэтажная, встроенная или встроенно-пристроенная;
11. погрузо-разгрузочная площадка;

12. общественный туалет;
13. площадка для мусоросборников;
14. здание (помещение) охраны;
15. распределительная станция;
16. трансформаторная подстанция или тепловой пункт;
17. центральный тепловой пункт;
18. газораспределительная установка;
19. водозаборный узел.
20. объект пожарной охраны;
21. установка по производству бетона;
22. площадка отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

1. киоск, лоточная торговля, временный павильон розничной торговли;
2. аптека;
3. питомник растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
4. антенна сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
5. предприятие по производству кормовых дрожжей;
6. предприятие по производству никотина;
7. табачная и сигаретно-махорочная фабрика;
8. предприятие по производству пластмасс (карболита);
9. предприятие по производству искусственных минеральных красок;
10. комплекс по производству шин, резинотехнических изделий;
11. комплекс по вулканизации резины;
12. предприятие по производству лаков;
13. комплекс по производству ванилина и сахарина;
14. комплекс по производству парфюмерии;
15. комплекс по производству искусственной кожи;
16. комплекс по производству цветных металлов в количестве от 100 до 2000 т/год;
17. комплекс по производству санитарно-технических изделий;
18. комплекс по производству чугунного фасонного литья в количестве от 20 до 100 тыс. т/год;
19. комплекс по производству металлических электродов (с использованием марганца);
20. комплекс по производству мясомолочного машиностроения;
21. предприятие по производству шахтной автоматики;
22. комплекс по производству кабеля, щелочных аккумуляторов;
23. комплекс по производству художественного литья и хрусталя;
24. комплекс по производству стеклянной ваты и шлаковой шерсти;

25. комплекс по производству щебенки, гравия и песка, обогащение кварцевого песка;
26. комплекс по производству толя и рубероида;
27. комплекс по производству ферритов;
28. комплекс по производству строительных полимерных материалов;
29. комплекс по производству кирпича (красного, силикатного), строительных керамических и огнеупорных изделий;
30. домостроительный комбинат;
31. комплекс по производству железобетонных изделий (ЖБК, ЖБИ);
32. комплекс по производству искусственных заполнителей (керамзита и др.);
33. комплекс по производству искусственных камней;
34. элеваторы цементов и других пылящих строительных материалов;
35. комплекс по производству строительных материалов из отходов ТЭЦ;
36. комплекс по производству по производству бетона и бетонных изделий;
37. комплекс по производству фарфоровых и фаянсовых изделий;
38. камнелитейное предприятие;
39. комплекс по обработке естественных камней;
40. комплекс по производству гипсовых изделий, мела;
41. комплекс по производству строительных деталей;
42. битумные установки;
43. комплекс по консервированию дерева (пропиткой);
44. комплекс по производству шпал и их пропитка;
45. комплекс по производству изделий из древесной шерсти: древесностружечных плит, древесноволокнистых плит, с использованием в качестве связующих синтетических смол;
46. деревообрабатывающий производственный комплекс;
47. комплекс по производству по непрерывной пропитке тканей и бумаги масляными, масляно-асфальтовыми, бакелитовыми и другими лаками;
48. комплекс по пропитке и обработке тканей (дерматина, гранитоля и т.п.) химическими веществами, за исключением сероуглерода;
49. комплекс по производству поливинилхлоридных односторонне армированных пленок, пленок из совмещенных полимеров, резин для низа обуви, регенерата с применением растворителей;
50. комплекс по прядильно-ткацкому производству;
51. комплекс по производству обуви с капроновым и др. литьем;
52. комплекс отбельных и красильно-аппретурных производств;
53. комплекс по производству пива, кваса и безалкогольных напитков;
54. комплекс по производству товарного солода и приготовлению дрожжей;
55. комплекс по производству растительных масел;

56. комплекс по сахарорафинадному производству;
57. комплекс по мясоперерабатывающему, консервному производству;
58. комплекс по мясо-, рыбокопильному производству;
59. комплекс по производству пищевых дрожжей;
60. комплекс по производству вакцин и сывороток;
61. ТЭЦ;
62. автобусный и троллейбусный вокзал;
63. автобусный и троллейбусный парк, автокомбинат, метродепо (с ремонтной базой);
64. склад пылящих и жидких грузов;
65. закрытый склад затаренного химического груза (удобрения, органические растворители, кислоты и другие вещества);
66. складской логистический комплекс III-го класса опасности.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны П-3:

Предельные размеры земельных участков:

1. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП П-89-80.
Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.
2. Иные параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
2. Высота здания определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
3. Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей.

П-4 – Зона объектов инфраструктуры автомобильного транспорта

Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования:

1. гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа;
2. многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости;
3. парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта;
4. базы грузового транспорта, комбинаты благоустройства и транспорта;
5. стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест;
6. стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машиномест;
7. стоянки внешнего транспорта;
8. станции технического обслуживания;
9. автосалоны;
10. АЗС (бензиновые);
11. АЗС (газовые и многотопливные);
12. автовокзалы, автостанции;
13. вертолетные площадки;
14. разворотные площадки (кольцо) пассажирского транспорта;
15. перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта;
16. отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади);
17. оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;
18. пункты первой медицинской помощи;
19. отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;
20. локальные канализационные очистные сооружения;
21. локальные очистные сооружения поверхностного стока;
22. отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест);
23. антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
24. объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей;
2. автомобильные мойки;
3. помещения или здания для охраны.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства зоны П-4:

1. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений – до 3 этажей.
2. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.
3. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п., специализированными проектами и нормативами.
4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения».

Статья 65. Градостроительные регламенты. Земли сельскохозяйственного использования.

СХ-1 – Зона сельскохозяйственного назначения

Основные виды разрешенного использования территории:

1. опытно-производственное, учебное, учебно-опытное и учебно-производственное хозяйство;
2. научно-исследовательское учреждение;
3. образовательное учреждение высшего профессионального, среднего профессионального и начального профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательное учреждение для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей;
4. крестьянское (фермерское) хозяйство;
5. личное подсобное хозяйство;
6. садоводство;
7. огородничество;
8. дачное строительство;
9. тепличное и парниковое хозяйство;
8. объект инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. вспомогательное сооружение и/или устройства для нужд сельского хозяйства;
2. жилое строение;
3. жилой корпус этажностью до 3 этажей;
4. административное здание;

5. база крестьянских (фермерских) хозяйств;
6. цех по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
7. хранилище навоза и помета;
8. площадка для мусоросборников.
9. хозяйственная постройка;
10. строение для содержания домашнего скота и птицы;
11. склад для хранения продуктов сельскохозяйственного производства;
12. индивидуальный резервуар для хранения воды;
13. скважина для забора воды;
14. индивидуальный колодец;
15. индивидуальная баня;
16. надворный туалет;
17. объект пожарной охраны;
18. спортивная и/или детская площадка;
19. здание (помещение) охраны;
20. открытая стоянка для временного хранения автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

1. комплекс крупного рогатого скота;
2. свиноводческий комплекс;
3. птицефабрика;
4. ферма коневодческая;
5. ферма овцеводческая;
6. кролиководческая ферма;
7. звероводческая ферма;
8. рыболовное хозяйство;
9. киоск, лоточная торговля, временный павильон розничной торговли;
10. магазин торговой площадью до 100 кв.м, кроме специализированного магазина строительных материалов, магазина с наличием в нем взрывоопасных веществ и материалов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ-1:

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальная площадь участков:
 - крестьянского (фермерского) хозяйства – 20000 кв. м;
 - личного подсобного хозяйства – 600 кв. м;
 - садоводства – 600 кв. м;

- огородничества – 400 кв. м;
 - дачного строительства – 600 кв. м.
2. Максимальные площади земельных участков крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и дачного строительства определяются в соответствии с законодательством Московской области, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
 3. Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов сельскохозяйственного производства определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка:
 - садоводства – 50%;
 - огородничества – 40%;
 - дачного строительства – 50%.
2. Отступ для жилых строений и корпусов:
 - от границ земельного участка, со стороны улиц и проездов - не менее 3 м,
 - от остальных границ земельного участка – не менее 1 м.
3. Отступ для хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений от границ участка не менее 1 м.
4. Расстояние от хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
5. Высота жилых строений, жилых корпусов не более – не более 16 м.
6. Предельное количество этажей жилых строений, жилых корпусов – 3;
7. Высота хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений – не более 9 м;
8. Предельное количество этажей хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений – 2.

СХ-2 – Зона сельскохозяйственного производства

Зона сельскохозяйственного производства установлена для обеспечения правовых условий формирования объектов агропромышленного комплекса, с возможностью размещения сельскохозяйственных предприятий с различными нормативами воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования территории:

1. комплекс крупного рогатого скота;
2. свиноводческий комплекс;
3. птицефабрика;
4. ферма коневодческая;
5. ферма овцеводческая;
6. кролиководческая ферма;
7. звероводческая ферма;
8. сыродельное производство;
9. предприятие по молочному и маслобойному производству;
10. мельница производительностью от 0,5 до 2 т/час;
11. рыболовное хозяйство;
12. объект по добыче промысловых рыб;
13. тепличное и парниковое хозяйство;
14. склад сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений;
15. хранилище фруктов, овощей, картофеля, зерна;
16. объект инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. вспомогательное сооружение и/или устройства для нужд сельского хозяйства;
2. жилое строение;
3. жилой корпус этажностью до 3 этажей;
4. административное здание;
5. цех по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
6. хранилище навоза и помета;
7. площадка для буртования навоза и помета;
8. хозяйственная постройка;
9. площадка для мусоросборников.
10. склад для хранения продуктов сельскохозяйственного производства;
11. гараж по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники;
12. склад горюче-смазочных материалов;
13. индивидуальный резервуар для хранения воды;
14. гидротехническое сооружение;
15. скважина для забора воды;
16. объект пожарной охраны;
17. здание (помещение) охраны;
18. открытая стоянка для временного хранения автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

1. бойня мелких животных и птиц, скотобойный объект мощностью 50-500 тонн в сутки;

2. мельница производительностью более 2 т/час;
3. зернообдирочное предприятие;
4. комбикормовый завод;
5. хлебозавод, хлебопекарное производство;
6. склад для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений;
7. карьер;
8. киоск, лоточная торговля, временный павильон розничной торговли.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ-2:

Предельные размеры земельных участков:

1. Основные параметры земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Статья 66. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.

Р-1 – Зона рекреационно – ландшафтных территорий

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой

окружающей среды, а также для обеспечения правовых условий для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов сельского поселения Чисменское, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Основные виды разрешенного использования:

1. лесопарк (лесной массив);
2. озеленение специального назначения;
3. питомник и оранжерея садово-паркового хозяйства;
4. лесопитомник;
5. объект инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. хозяйственная постройка для инвентаря по уходу за лесопарком;
2. гидротехническое сооружение;
3. площадка для отдыха;
4. общественный туалет;
5. оборудованная площадка для временных сооружений обслуживания;
6. площадка для мусоросборников;
7. здание (помещение) охраны.

Условные виды разрешенного использования:

1. оборудованный пляж;
2. малые архитектурные формы;
3. лодочная станция;
4. пункты проката инвентаря;
5. открытая спортивная площадка;
6. теннисный корт;
7. легкоатлетическое ядро;
8. футбольное поле;
9. каток;
10. оборудованная площадка для временных объектов торговли и общественного питания.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Р-1:

Требования к параметрам земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов разрешенного строительства, согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011.

Р-2 – Зона отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом

Зона предназначена для обеспечения правовых условий организации парков, садов, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения, для обеспечения правовых условий размещения спортивных сооружений и комплексов, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Зона должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Основные виды разрешенного использования:

1. малые архитектурные формы;
2. сад;
3. парк культуры и отдыха;
4. площадка для отдыха;
5. мемориальный комплекс;
6. игровая площадка;
7. площадка для национальных игр;
8. фонтан и инфраструктура для отдыха;
9. объект инженерной защиты населения от ЧС;
10. спортивно-оздоровительный центр с открытыми площадками для зимних видов спорта;
11. спортивный комплекс с крытым катком, тренажерным залом и баней;
12. спортивный комплекс с тренажерным и спортивным залами, бассейном и баней;
13. стадион;
14. бассейн;
15. крытый каток;
16. легкоатлетическое ядро;
17. футбольное поле;
18. физкультурно-оздоровительный комплекс;
19. открытая спортивная площадка;
20. теннисный корт;
21. оборудованный пляж;
22. лодочная станция;
23. летний театр и эстрада;
24. танцплощадка;
25. библиотека;
26. пункт первой медицинской помощи;
27. опорный пункт охраны общественного порядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. вспомогательное строение;

2. прокат игрового и спортивного инвентаря;
3. место для пикников;
4. киоск, временный павильон розничной торговли, лоточная торговля;
5. предприятие общественного питания;
6. манеж для верховой езды;
7. спасательная станция;
8. общественный туалет;
9. объект пожарной охраны;
10. парковка перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
11. площадка для мусоросборников.

Условные виды разрешенного использования:

1. площадка для выгула собак;
2. автодром;
3. вело и мототрек;
4. стрельбище;
5. парк аттракционов;
6. пейнтбольный клуб;
7. картинг-центр;
8. конно-спортивный клуб;
9. ипподром;
10. школа и клуб служебного собаководства;
11. гидротехническое сооружение.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Р-2:

Требования к параметрам земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов разрешенного строительства, согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011.

Р-3 – Зона особо охраняемых природных территорий

Зона сформирована для выделения существующих и планируемых особо охраняемых природных территорий, для обеспечения охраны данных территорий. Согласно п. 6, ст. 36 Градостроительного кодекса градостроительные регламенты на данные территории не устанавливаются.

Статья 67. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

СН-1 – Зона канализационных очистных сооружений

Зона предназначена для формирования правовых условий размещения объектов местного значения, в отношении территорий которых устанавливается особый режим охраны и использования; порядок использования территории данных объектов определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

1. насосная станция и аварийно-регулирующий резервуар, локальное очистное сооружение;
2. сооружение для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков;
3. иловая площадка;
4. сооружение для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях;
5. поле: фильтрации, орошения;
6. биологический пруд;
7. сливная станция;
8. объект инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. техническое помещение;
2. хозяйственная постройка, вспомогательное сооружение.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СН-1:

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки, согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

СН-2 – Зона кладбищ

Зона предназначена для правового обеспечения размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования:

1. кладбище недействующее;
2. кладбище действующее;
3. колумбарий;
4. крематорий;
5. здание отправления культа;
6. объект инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. объект ритуального назначения;
2. административный объект, связанный с функционированием кладбищ;
3. дом траурных обрядов;
4. бюро похоронного обслуживания;
5. озеленение специального назначения;
6. автостоянка для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытая;
7. мастерская по изготовлению ритуальных принадлежностей;
8. опорный пункт охраны общественного порядка;
9. площадка для мусоросборников.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

1. временный павильон розничной торговли и обслуживания.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СН-2:

Площадь земельного участка кладбища – не более 40 га.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки, согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны полифункционального назначения.

ПФ-1 – Зона полифункционального развития населенных пунктов

Зона предназначена для формирования правовых условий размещения объектов различного функционального назначения на территориях предназначенных для развития населенных пунктов.

Основные виды разрешенного использования:

1. лесопарк (лесной массив);
2. озеленение специального назначения;
3. лесопитомник;
4. городской парк культуры и отдыха;
5. площадка для отдыха;
6. мемориальный комплекс;
7. игровая площадка;
8. объект инженерной защиты населения от ЧС;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. хозяйственная постройка для инвентаря по уходу за лесопарком;
2. гидротехническое сооружение;
3. площадка для отдыха;
4. общественный туалет;
5. оборудованная площадка для временных сооружений обслуживания;
6. площадка для мусоросборников;
7. здание (помещение) охраны;
8. придомовая территория многоквартирного жилого дома;
9. спортивная и/или детская площадка на придомовой территории многоквартирного жилого дома;
10. встроенное, встроено-пристроенное в жилое здание нежилое помещение;
11. встроенный, подземный или полузаглубленный гараж или стоянка;
12. молочная кухня;
13. площадка для хозяйственных целей;
14. хозяйственная постройка;
15. строение для содержания домашнего скота и птицы;
16. индивидуальный резервуар для хранения воды;
17. скважина для забора воды;
18. индивидуальный колодец;
19. индивидуальная баня;
20. надворный туалет;
21. сад;
22. палисадник;
23. теплица;
24. оранжерея;
25. объект пожарной охраны;
26. отдельно стоящий гараж;
27. открытая стоянка для временного хранения автотранспорта.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

1. многоквартирный жилой дом этажностью от 1 до 5 этажей включительно без приквартирных участков;
2. индивидуальный жилой дом;
3. блокированный жилой дом;
4. общеобразовательная школа;
5. дошкольное образовательное учреждение;
6. аптека;
7. пункт оказания первой медицинской помощи (ФАП);
8. спортивная площадка;
9. детская игровая площадка;
10. площадка для отдыха взрослого населения;
11. телеграфная и телефонная станция;
12. почтовое отделение;
13. магазины торговой площадью до 500 кв.м, кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;
14. здание многофункционального использования, объекта культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
15. спортивно-досуговое учреждение;
16. учреждение дополнительного образования детей;
17. физкультурный центр;
18. футбольное поле;
19. хоккейная коробка;
20. легкоатлетическое ядро;
21. огород;
22. объект жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы;
23. амбулатория;
24. поликлиника;
25. ветеринарный приемный пункт;
26. дом культуры;
27. библиотека;
28. киоск, лоточная торговля, временный павильон розничной торговли;
29. отделение банка;
30. центр административного самоуправления;
31. объект отправления культа;
32. участковый пункт полиции;
33. площадка для выгула собак;

34. антенна сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
35. котельная;
36. электроподстанция;
37. распределительная станция;
38. трансформаторная подстанция или тепловой пункт;
39. центральный тепловой пункт;
40. газораспределительная установка;
41. водозаборный узел;
42. административно-офисное здание;
43. нотариальная контора, прочее юридическое учреждение;
44. туристическое агентство;
45. рекламное агентство;
46. фирма по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
47. транспортное агентство по сервисному обслуживанию населения (касса по продаже билетов, менеджерские услуги);
48. телевизионная и/или радиостудия;
49. спортивный зал;
50. магазин продовольственных товаров;
51. магазин непродовольственных товаров, кроме специализированного магазина строительных материалов, магазина с наличием в нем взрывоопасных веществ и материалов;
52. рынок, торговой площадью до 1000 кв. м;
53. предприятие общественного питания (столовая, ресторан, кафе, бар);
54. центр по предоставлению полиграфических услуг;
55. издательство и редакционный офис;
56. фотосалон;
57. приёмный пункт прачечных и химчисток,
58. прачечная самообслуживания;
59. пошивочное ателье;
60. ремонтная мастерская бытовой техники;
61. мастерская по пошиву и ремонту обуви;
62. мастерская по ремонту часов;
63. торговый комплекс;
64. центр автомобильной дистрибуции,
65. автосалон;
66. авторемонтная и сервисная мастерская;
67. мойка автомобилей до 2-х постов;
68. гостиница;

69. центр обслуживания туристов;
70. выставочный зал;
71. картинная и художественная галерея;
72. информационный центр, справочное бюро;
73. ночной клуб, дискотека;
74. парикмахерская, салон красоты;
75. малоэтажный (1-3 этажа) и/или подземный гараж и/или стоянка;
76. котельная;
77. стоянка открытого типа для индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ПФ-1:

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома этажностью от 1 до 5 этажей – 600 кв. м;
2. Минимальная площадь участка индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) – 400 кв.м;
3. Минимальная площадь участка под индивидуальной секцией блокированного жилого дома (включая площадь застройки) – 200 кв.м;
4. Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

5. Максимальный процент застройки земельного участка:
 - многоквартирного жилого дома в зависимости от этажности:
 - 1 этаж – 54,8%;
 - 2 этажа – 44,3%;
 - 3 этажа – 38,0%;
 - 4 этажа – 33,4%;
 - 5 этажей – 29,8%.
 - под индивидуальный жилой дом – 50%;
 - под индивидуальной секцией блокированного жилого дома – 60%;

6. Отступ от границ участка для многоквартирных жилых домов – не менее 3 метров;
7. Отступ для индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов:
 - от границ земельного участка, со стороны улиц и проездов - не менее 3 м,
 - от остальных границ земельного участка – не менее 1 м.
8. Отступ для хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений от границ участка не менее 1 м.
9. Отступ от красной линии для всех объектов капитального строительства – в соответствии со сложившейся линией застройки, за исключением многоквартирных жилых домов с квартирами в первых этажах. Отступ от красной линии для всех объектов капитального строительства в районах новой застройки – от 5 м.

Многоквартирные жилые дома с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий от 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

10. Расстояние от хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
11. Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ).
12. Высота индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома – не более 16 м;
13. Высота многоквартирных жилых домов и зданий, строений, сооружений социального и культурно-бытового обслуживания населения – не более 20 метров;
14. Высота хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений – не более 7 м;
15. Предельное количество этажей:
 - индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома – 3;
 - хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений – 2;
 - многоквартирных жилых домов и зданий, строений, сооружений социального и культурно-бытового обслуживания населения – 5.
16. Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии не менее 25 м от красных линий, от стен жилых домов и от зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных учреждений и лечебных учреждений – по нормам инсоляции и освещенности.

17. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
18. Минимальное расстояние от детских игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м;
19. Минимальное расстояние от площадок для отдыха взрослого населения до окон жилых и общественных зданий – 10 м;
20. Минимальное расстояние от спортивных площадок площадки до окон жилых и общественных зданий - 15 м;
21. Встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта располагаются в пределах участка жилого дома;
22. Количество гаражей и открытых стоянок для временного хранения автотранспорта определяется из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру;
23. Предельное количество этажей гаража или стоянки – 3;
24. Площадь автостоянки - по расчету и в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
25. Минимальное расстояние от автостоянок до окон жилых и общественных зданий – не менее 5 м.
26. Расстояние от площадок для хозяйственных целей до окон жилых и общественных зданий – не менее 20 м.
27. Расстояние от детских игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников – не менее 20 м. Расстояние от площадок для мусоросборников до спортплощадок – не менее 20 м.
28. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей – не менее 10 машиномест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.
29. Расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий – не менее 40 м.

30. Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и общественную части с размещением в последней зоны для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

Статья 69. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям, нормативному режиму хозяйственной деятельности и по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории (статья 60 настоящих Правил), осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьями 62-69 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами, применительно к зонам с особыми условиями использования территорий.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территории, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории (статья 60 настоящих Правил), чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов. Режим использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

4. Водоохранная зона.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ;
- Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Водоохраные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

В границах водоохраных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

До утверждения проектов водоохраных зон в порядке, установленном Водным кодексом Российской Федерации, земельные участки в водоохраных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохраных зон в настоящую статью вносятся изменения.

5. Зона охраны объектов культурного наследия.

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным

законодательством РФ и Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)».

Согласно со п. 14.1. ТСН ПЗП-99 МО по вновь выявленным объектам, представляющим историческую, научную, художественную или иную ценность, впредь до решения вопроса о принятии их на государственный учет как памятников истории и культуры предусматриваются такие же мероприятия, как по памятникам истории и культуры, стоящим на государственном учете.

В соответствии с п. 14.4. ТСН ПЗП-99 МО на территориях объектов историко-культурного наследия градостроительная деятельность допускается только в той мере, в какой она связана с нуждами этих объектов (восстановление, реставрация, реконструкция, инженерное обустройство и благоустройство), по специальному разрешению уполномоченных на то органов государственной власти. Разрешенная градостроительная деятельность на этих территориях может осуществляться в рамках реставрации (реконструкции) существующих и восстановления (воссоздания) утраченных объектов недвижимости - ценных элементов объектов историко-культурного наследия или строительства инженерных сооружений технического назначения, необходимых для эксплуатации самих объектов историко-культурного наследия.

Градостроительная деятельность, не связанная с нуждами объектов историко-культурного наследия, на территориях объектов историко-культурного наследия запрещена.

Размещение на территориях объектов историко-культурного наследия временных сборно-разборных сооружений может осуществляться только по специальному в каждом отдельном случае разрешению уполномоченных на то органов государственной власти.

До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников объектов культурного наследия населенного пункта ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, определяются:

- Законом Московской области № 96/2003-ОЗ от 23 июля 2003 г. «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» №33-ФЗ от 14.03.95г.;
- Закон Московской области от 21.01.2005 (ред. от 27.12.2008) № 26/2005 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Московской области»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 23.07.2008, с изм. от 17.12.2009) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Приложения.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Карта (схема) существующего использования части территории
сельского поселения Чисменское Волоколамского муниципального района Московской
области, М 1:25000**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Карта градостроительного зонирования части территории сельского поселения Чисменское Волоколамского муниципального района Московской области в части границ территориальных зон с отображением существующего использования территории, М 1:25000